

Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 417

www.immobilienbrief-stuttgart.de

21.07.2026

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Quartier am Wiener Platz

- Klimaneutral
- Sozial durchmischt
- Kurze Wege
- Neues Heim investiert
45 Millionen Euro

Seite 6

Immobilienmarktbericht

- Volksbank Mittlerer Neckar
betrachtet Marktgebiet

Seite 7

10. Immobilienforum

- 100 Teilnehmer
im Haus der Architekten
- Mut auch von
der Branche gefordert

Haus & Grund Stuttgart

- Private Vermieter wollen
aufhören

Seite 8

Schulungsangebot für das Handwerk

- DGNB erweitert Fokus

Seite 9

Instone plant 240 Wohnungen

- Entwicklungsgrundstück
in Waiblingen erworben

Seite 11

18. Immobiliendialog Region Stuttgart

- Der Wille, die Zukunft
positiv zu gestalten
 - Vorabendevent
in der Sternhöhe
 - 380 Teilnehmer
- #### Real Estate Brand Awards
- Sechs Spitzenplatzierungen
für Drees & Sommer

Liebe Leser!

„So etwas habe ich in all den Jahren noch nie erlebt.“ Sätze wie diese sind dieser Tage überall zu hören. Und dies auch von Silberrücken, die schon manche Immobilienkrise durchgestanden haben.

Viele schwanken zwischen Zweckoptimismus, Fatalismus, Resignation und Hoffnung auf bessere Zeiten. Besonders hart trifft es die Entwickler von Büroprojekten. Selbst wer einen Mieter hat, kann



meist nicht bauen, da ein Verkauf bei den heute akzeptierten Faktoren zu Verlusten führen würde. Keine einfache Situation. Sie wird uns noch ein Weilchen beschäftigen, befürchten wir.

Das Neue Heim hat mit dem viel gelobten Quartier am Wiener Platz noch das passende Zeitfenster erwischt. Das Glück des Tüchtigen. Weiter steigende Zinsen und Baukosten machen den klassischen Mietwohnungsbau immer unrentabler. Ohne massive Subvention geht nichts. Das kann es nicht sein, wieder einmal müssen wir Reformen einfordern. **Bürokratie abbauen, Bauen verbilligen, Gebäudetyp E rechtssicher machen ...**

Einen schlanken Fuß hat sich das Stuttgarter Landgericht gemacht. **Aus Gründen der Prozessökonomie wurde das Verfahren gegen Michael und Mark Warbanoff gegen Zahlung von je 20 000 Euro eingestellt.** Die Vorwürfe der Insolvenzverschleppung und Marktmanipulation beim Fellbacher Schwabenlandtower sind damit vom Tisch. War es denn ökonomisch, dass die Staatsanwaltschaft fünf Jahre ermittelt hat? Und warum braucht es zirka zehn Jahre bis zur Klageerhebung?

Vor allem aber: **Viele Menschen haben ihre Ersparnisse, ihre Altersvorsorge verloren. Andere haben ihr Heim verkauft in der Annahme, in den Tower ziehen zu können. Die Betroffenen wie die Öffentlichkeit, die mit einer Bauruine leben muss, hätten eine zeitnahe juristische Aufarbeitung verdient.** Es ist ein zweistelliger Millionenschaden entstanden. Dass das Strafverfahren eingestellt wurde, untergräbt das Vertrauen in den Rechtsstaat.

Seit vorigem Donnerstag erst ist die Stelle des Stuttgarter Wirtschaftsförderers wieder ausgeschrieben. Für 10 622,28 Euro brutto. Warum hat dies zwei Monate gedauert? Im Mai bereits wurde bekannt, dass Torsten von Appen geht. Stuttgart hat Einstellungsstopp, und da Wirtschaftsförderung keine Pflichtaufgabe ist, musste die Ausschreibung genehmigt werden. Trotzdem muss so etwas schneller gehen. In der jetzigen Krisensituation kann es sich eine finanziell gebeutelte Stadt nicht leisten, eine solche Schlüsselposition lange vakant zu lassen.

Zumindest auf uns können Sie sich verlassen. Pünktlich und nach Plan liefern wir Informationen, Meinung und Hintergrund. Und das bleibt auch so.

Herzlich grüßt Sie

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber





Klassische Blockrandbebauung mit viel Grün im Innenhof

Quartier am Wiener Platz: Klimaneutral, sozial durchmischt und urban

Das erste klimaneutrale Quartier der Landeshauptstadt, eine bemerkenswerte Nutzungsmischung mit vielfältigen sozialen Angeboten, urban am Feuerbacher Bahnhof gelegen und mit dem Schwarzen Löwen, dem wohl bedeutendsten Wirtschaftspreis Baden-Württembergs ausgezeichnet – das Quartier am Wiener Platz von Neues Heim – Die Baugenossenschaft.

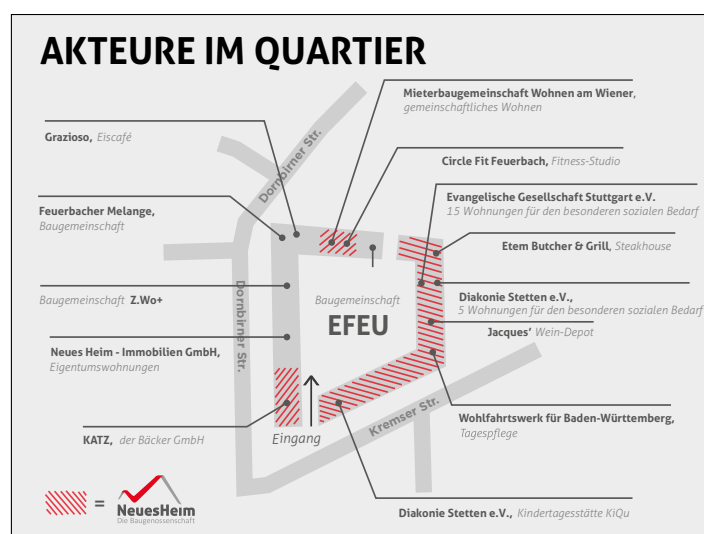
„Wir haben früh das Potenzial dieses Standorts erkannt und uns bewusst entschieden, als Genossenschaft Verantwortung für seine Entwicklung zu übernehmen“, sagt Rüdiger Maier, Vorstandsvorsitzender von Neues Heim. **45 Millionen Euro Baukosten plus Grundstück hat seine Genossenschaft gestemmt.** 1120 Euro war der Grundstückspreis ursprünglich, nach Förderung durch die Stadt noch die Hälfte.

Ende Juni feierte Neues Heim die Einweihung der Gebäude auf dem Baufeld Süd. So weit sind die Mitstreiter noch nicht. Auf dem Baufeld Nord des Family Offices Widerker laufen noch die Arbeiten, während Unmässig auf seinem Bau Feld noch nicht einmal begonnen hat.

Begrünter Platz als Mittelpunkt des Quartiers

Um einen großen begrünten Platz gruppieren sich die Gebäude, die Neues Heim für sich und als Dienstleister für Dritte hochgezogen hat. **Keine monotone Architektur, sondern unterschiedliche Fassaden und Materialien vermitteln einen gewachsenen Eindruck.**

Das Stuttgarter Architekturbüro Blocher Partners zeichnet dafür als Gewinner eines nicht öffentlichen Realisierungswettbewerbs verantwortlich.



Ein bunter Mix an Nutzungen belebt das Quartier

102 Wohnungen plus Kita und Gewerbe

„Wir bedanken uns sehr bei der Baugenossenschaft Neues Heim für ihr großes Engagement für diese Stadt und die gute und offene Zusammenarbeit“, sagt Baubürgermeister Peter Pätzold. Insgesamt ent-



Auch der Werkstoff Holz kam zum Einsatz

standen 102 Wohnungen für unterschiedliche Lebenslagen, **darunter zwei Clusterwohnungen, studentisches Wohnen, 25 Wohnungen für Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf**, eine sechszügige Kindertagesstätte über zwei Etagen, eine Tagespflege sowie Gemeinschaftseinrichtungen.



Die Kita hat zwei Etagen, die Treppe führt zum Spielplatz

Ferner Gewerbeeinheiten. **Die niederländische Kette Circle Fit hat ihr erstes Studio in Südwestdeutschland eröffnet**, Katz der Bäcker betreibt eine Filiale, es gibt eine Eisdiele, Jacques' Wein-Depot und das Steakhouse Etem Butcher & Grill. Die Diakonie Stetten, die Evangelische Gesellschaft und das Wohlfahrtswerk für Baden-Württemberg kümmern sich um die sozialen Einrichtungen.

Drei Baugemeinschaften und 13 Eigentumswohnungen

Für drei Baugemeinschaften haben Neues Heim und Blocher Partners die Häuser mit hochgezogen. Und als ein privater Bauträger nicht mehr konnte, ist Neues Heim – Immobilien, die Bauträgertochter der Genossenschaft, eingesprungen und hat 13 Eigentumswohnungen für 6400 Euro im Durchschnitt realisiert. „Sie sind alle verkauft“, freut sich Geschäftsführerin Nurcan Yetim.

„**Wir haben die erste Mieterbaugenossenschaft Stuttgarts im Quartier**“, sagt Maier. Sechs Parteien hätten beschlossen, zusammen alt werden zu wollen, aber wollten das nicht im Eigentum tun. Also ist Neues Heim der Investor, die Parteien sind Genossen mit besonderen Rechten. So dürfen sie bei einem Nutzerwechsel mitbestimmen, den neuen Mieter suchen und vorschlagen. Eine große Gemeinschaftsfläche gehört bei der Mieterbaugenossenschaft mit dazu.

Gemischte Lebensräume und kurze Wege

Das Quartier folgt mit seiner Durchmischung laut Blocher Partners einem zentralen Ansatz zeitgemäßer Stadtentwicklung, der Schaffung gemischter Lebensräume mit kurzen Wegen und einer Belebung über den gesamten Tag hinweg.

9,60 Euro beträgt die Durchschnittsmiete

„**Eine Förderquote von 100 Prozent bei den Wohnungen hat viele abgeschreckt**“, sagt Rüdiger Maier. Ihn und Mit-Vorstand Gisbert Renz offensichtlich nicht. 30 Prozent davon hat Neues Heim aus Gründen der sozialen Durchmischung mittelbar im Bestand nachge-



Neues Heim – Die Baugenossenschaft lud zum Eröffnungsfest ein – traditionell Anlass für einige Reden und strahlende Gesichter

wiesen. Für die Mieter im Quartier am Wiener Platz bedeutet dies eine Durchschnittsmiete von etwa 9,60 Euro, für die Genossenschaft eine satte Wertsteigerung, wenn die Bindungsfrist in 25 Jahren ausläuft.

Ein großes Problem war für Neues Heim der ursprüngliche Stellplatzschlüssel von 0,8, da unwirtschaftlich. 0,4 Stellplätze pro Einheit mussten schließlich realisiert werden. „Und es stehen trotzdem Stellplätze leer“, sagt Maier.

Die Wärme kommt aus dem Abwasserkanal

Das Quartier am Wiener Platz ist zudem das erste in Stuttgart mit klimaneutraler Wärmeversorgung. Bei dem Projekt mit den Stadt-

werken Stuttgart wird mittels Wärmetauscher die Umweltwärme aus dem Abwasserkanal genutzt, der Strom dazu stammt aus Photovoltaikanlagen. Ein biomethanbetriebener Spitzenlastkessel ergänzt das System. Die Wärmeversorgung läuft über ein Nahwärmenetz. **Etwa 1200 Tonnen CO₂ sollen so jährlich gegenüber einem konventionellen Versorgungskonzept eingespart werden.**

Erstes Grundstück im Rahmen des „Bündnisses für Wohnen“

„Bereits 2016 wurde das ehemalige Schoch-Areal als erstes Grundstück im Rahmen des ‚Bündnisses für Wohnen 1.0‘ auf den Weg gebracht. Damit wurde der Grundstein für eine neue Form der Zu-

OFFICE · RESIDENTIAL · RETAIL · LOGISTICS

„CHEF, DARF ICH HEUTE LÄNGER BLEIBEN?“

ENTDECKEN SIE BÜROS MIT HÖCHSTER ARBEITS- UND LEBENSQUALITÄT.

Colliers



Bis zu sechs Etagen sind die Gebäude hoch, so entsteht Urbanität

sammenarbeit zwischen Wohnungswirtschaft, der Landeshauptstadt Stuttgart und weiteren Projektpartnern gelegt“, erinnert Maier.

2018 übernahm das Neue Heim als Ankerinvestor das Bau-feld Süd, 2022 wurde die Baugenossenschaft von der Stadt mit dem sozialen Quartiersmanagement beauftragt. Ziel war es, Nachbarschaft nicht erst nach dem Einzug entstehen zu lassen, sondern bereits während der Bauphase die Grundlagen für ein lebendiges Miteinander zu schaffen. Neben Beteiligungsformaten und Gemeinschaftsangeboten wurde eine Quartiers-App entwickelt.

2009 hat die Stadt einen privaten Investor ausgebootet

Die Geschichte des 2,6 Hektar großen Schoch-Areals ist wesentlich länger. **Das 2004 insolvent gegangene Unternehmen Hartchrom Schoch hat hier jahrzehntelang Metallgegenstände verchromt, der Boden war erheblich mit Chromat, Chrom und FCKW kontaminiert.** In einer sehr fragwürdigen Aktion hat die Stadt Stuttgart 2009 das Vorkaufsrecht gezogen und einen privaten Investor ausgebootet, der seit 2006 Gespräche über den Erwerb führte (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 63).

Etwa 2 Millionen Euro kostete der Abbruch der Altgebäude, zirka 19 Millionen Euro die Altlastensanierung. Doch daran erinnert jetzt nichts mehr. Das Quartier am Wiener Platz ist Teil des IBA-Netzes, vor allem jedoch erhielt Neues Heim – Die Baugenossenschaft dafür 2025 den Schwarzen Löwen in der Kategorie „Wohnkonzepte“ (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 403).

Ein tolles Quartier zu einem Zeitpunkt, als es eben noch bezahlbar war

„Wir durften ein tolles Quartier realisieren zu einem Zeitpunkt, als es eben noch bezahlbar war“, resümiert Rüdiger Maier. Mutmaßlich werde man erst in einigen Jahren erkennen,



Große Balkone für die Genossenschaftswohnungen

dass solches nicht mehr machbar ist. Beim Quartier am Rotweg in Stuttgart-Rot allerdings, das auch schon seit über einem Jahr im Bau sei, wolle Neues Heim das noch einmal toppen (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 393). ■

MARKTBERICHT

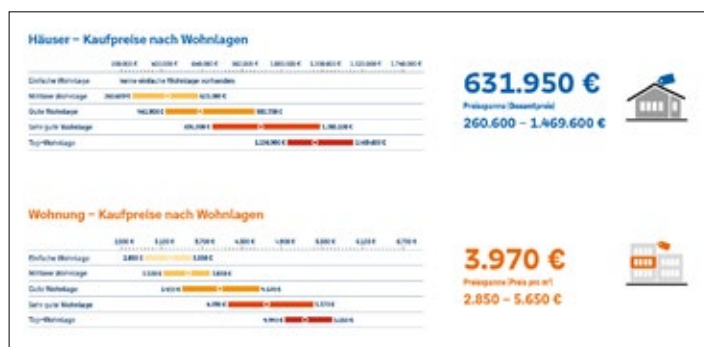
Immobilienmarktbericht der Volksbank Mittlerer Neckar

„In vielen Regionen haben die Preise ihren Tiefpunkt erreicht und bewegen sich seitdem überwiegend seitwärts – vereinzelt auch mit leichten Ausschlägen nach oben. Der Markt ist insgesamt stabiler geworden, bleibt aber gedämpft“, sagt Thomas Kriebler, Vorstandsmitglied der Volksbank Mittlerer Neckar, anlässlich der Vorstellung des Immobilienmarktberichts 2026.

Die Nachfrage nach Wohneigentum sei im Geschäftsgebiet weiterhin vorhanden, jedoch wesentlich selektiver als in früheren Jahren. Kaufinteressenten würden intensiver vergleichen, Finanzierungen sorgfältiger prüfen und Entscheidungen mit einem stärkeren Fokus auf langfristige Sicherheit und Werthaltigkeit treffen. „Das aktuelle Marktumfeld erfordert ein Umdenken. Themen wie Energieeffizienz, Zustand und Lage einer Immobilie haben stark an Bedeutung gewonnen“, meint Kriebler.

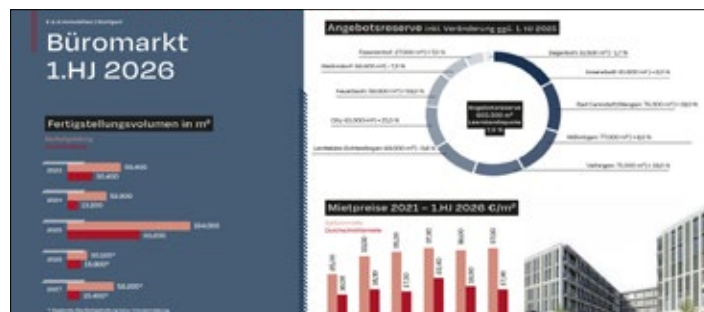
Der Immobilienmarktbericht 2026 der Volksbank Mittlerer Neckar beleuchtet in ihrem Marktgebiet – Esslingen, Nürtingen und Kirchheim/Teck plus Umland – die einzelnen Immobiliengattungen nach Wohnlage, Größe und Baualtersklasse. Die Marktentwicklung wird von 2018 bis 2026 abgebildet – und dies für Kaufen wie Mieten und inklusive Angabe der Mietrendite und ihres Entwicklungstrends.

Der Bericht ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobiliensbrief-stuttgart.de/reports/wohnen.



E&G Immobilien: Büromarkt 1. HJ 2026

E&G Immobilien veröffentlichte einen Kurzüberblick „Stuttgart Büromarkt 1. HJ 2026“ mit den wichtigsten Deals, Informationen und vor allem Zahlen der ersten sechs Monate. Der Report ist eingestellt auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart unter www.immobiliensbrief-stuttgart.de/reports/buero-investment.



UNTERNEHMEN

Vonovia investiert in PV-Module



Für knapp 2 Millionen Euro lässt die Vonovia über 3100 PV-Module an ihren Stuttgarter Immobilien anbringen. Zusammen haben sie eine Leistung von etwa 1270 kWp, rechnerisch können laut Vonovia damit über 420 Haushalte mit Solarstrom versorgt werden.

GWG veranstaltet Social Day



Etwa 100 Beschäftigte der GWG-Gruppe engagierten sich einen Tag auf der Kulturinsel Stuttgart im Stadtteil Bad Cannstatt. Sie verschönerten das Areal im Neckarpark, setzten beispielsweise Aufenthaltsflächen, Garten- und Bewässerungsanlagen instand oder pflanzten. „Der inzwischen vierte Social Day ist ein wichtiger Bestandteil unseres sozialen Engagements“, sagt Andreas Engelhardt, Vorstandsvorsitzender der GWG-Gruppe. „Dass unsere Mitarbeitenden hier gemeinsam angepackt haben, unterstreicht, wie ernst wir dieses Engagement nehmen – weit über unsere tägliche Arbeit als Wohnungsunternehmen hinaus.“

VERANSTALTUNGEN

10. Immobilienforum: Die Branche muss auch selbst mutig sein



Die beiden Stuttgarter Tageszeitungen haben ins Haus der Architekten eingeladen

Kaum eine Branche hat die vergangenen Jahre so viel Veränderungen erlebt wie die Immobilienwirtschaft, konstatiert Moderator Chris Fleischhauer beim Immobilienforum von Stuttgarter Zeitung und Stuttgarter Nachrichten, zu dem etwa 100 Immobilienprofis ins Haus der Architekten gekommen sind. „Sind wir noch in der Krise oder am Anfang eines Comebacks?“, lautet seine Frage an die Diskussionsteilnehmer.

Nicht alles schwarzzusehen, sondern sich dem Positiven zuwenden, fordert Bärbel Bahr, Inhaberin von Immobilien Service Bärbel Bahr. „Wir müssen mehr Lobbyarbeit machen und brauchen als Branche die Stellung, die wir verdienen.“ Bahr weist aber auch auf eine überbordende Bürokratie hin, die gerade den Neubau lähme.

„Der klassische Neubaumarkt ist nicht tot, es kommt auf das Produkt an“, konstatiert Isabella Blättermann, Geschäftsführerin von P Immobilien. Insbesondere Kapitalanleger hätten Interesse an steuerlich optimierten Produkten und würden wieder Drei- und Vierzimmerwohnungen kaufen, weil

sie hier Bedarf sehen. Da sich nicht jeder eine Wohnung zur Anlage alleine leisten kann, müsse man über neue Modelle nachdenken, beispielsweise über einen gemeinschaftlichen Erwerb. Gerade mit Blick auf die drohende Altersarmut wäre dies hilfreich.

„Wenn man vom Kunden Mut erwartet, muss man auch selbst mutig sein“, adressiert Bärbel Bahr an die Branche. BB Wohnbau Böblingen, hier ist Bahr zusammen mit ihrem Mann geschäftsführende Gesellschafterin, habe 2025 das zweitbeste Jahr gehabt. „Wir glauben an unser Produkt und bauen“, sagt Bahr.

„Es ist wieder ein bisschen Land in Sicht“, meint Michael Hahn, Bezirksdirektor bei der LBS Süd. „Dies vor allem bei Bestandswohnungen, den Neubaumarkt erleben wir als sehr tot“, vertritt er eine andere Meinung. Hahn beklagt eine zunehmende Regulatorik die beispielsweise dazu führe, dass der Unternehmer höhere Zinsen bezahlen müsse als sein Angestellter.

VERBÄNDE

Haus & Grund: Private Vermieter wollen aufhören

64,8 % der Vermieter in Stuttgart halten es für wahrscheinlich, dass sie ihre Vermietungstätigkeit ganz oder teilweise aufgeben und Wohnraum verkaufen. „Für unsere Mitglieder ist damit weniger die einzelne Maßnahme ausschlaggebend als vielmehr die kumulative Wirkung der Regulierungen. Das ist eine Warnung an die Politik, die Belange der Vermieter endlich ernst zu nehmen“, sagt Ulrich Wecker, Geschäftsführer von Haus & Grund Stuttgart.

Gefragt wurden die Stuttgarter Mitglieder zu bestehenden be-

ziehungsweise zu von der Politik diskutierten weiteren Reglementierungen des Wohnungsmarkts. Bezüglich einer Verlängerung oder Verschärfung von Mietpreisbremsen fühlen sich 41,7 % bei ihrer Vermietungstätigkeit stark oder sehr stark eingeschränkt.

Eine potenzielle Meldepflicht von Miethöhen an staatliche Stellen würde über 51 % der Befragten in ihrer Vermietungstätigkeit behindern.

Deutliche Einschränkungen werden von 66,3 % der Befragten bei einer Aufweichung der Durchset-

zung von Zahlungsrückständen (erweiterte Schonfristzahlung) befürchtet.

Zusätzliche Erschwernisse und Verzögerungen bei Räumungsverfahren würden laut Vermieter 78 % stark oder sehr stark einschränken. Auch reduzierte Möglichkeiten zur Modernisierungsmieterhöhung würden 53 % stark belasten. Gleichmaßen fühlen sich Vermieter eingeschränkt durch verschärfte Vorgaben bei den Nebenkostenabrechnungen, bei abgesenkten Kappungsgrenzen, der Begrenzung der Umlagefähigkeit haus-

haltsnaher Dienstleistungen oder bei der Verschärfung von Eigenbedarfskündigungen.

Im vergangenen Jahr haben nur 36,3 % der Mitglieder die Mieten in ihren Objekten angepasst. Über 66 % der Mitglieder passen die Miete entweder nur moderat an oder verzichten über längere Zeiträume ganz darauf. Fehlende Rentabilität wird mit 69,7 % am häufigsten als Modernisierungshemmnis genannt. 43,8 % beklagen komplizierte Anforderungen im Mietrecht, 39,4 % nennen bürokratische Hürden.

VERBÄNDE

DGNB baut Schulungsangebot für das Handwerk auf

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) will in ihrer Arbeit den Fokus stärker auf die Qualifikation von Fachkräften in der Bauausführung legen und entwickelt derzeit ein Qualifizierungsangebot für das Handwerk. Dabei sollen die Schulungen über kooperierende Fachhandelsbetriebe regional durchgeführt werden. Fachhandwerker sollen sich über die relevanten Nachhaltigkeitsaspekte ihres Gewerks informieren können. Vermittelt wird Hintergrundwissen zum nachhaltigen Bauen zusammen mit konkreten Aspekten wie den Auswirkungen möglicher Emissionen von Produkten auf Gesundheit, Umwelt und Natur, immer im Kontext des Gesamtgebäudes. Die genaue Ausgestaltung des neuen Schulungsangebots für ausführende Betriebe erfolgt in den kommenden Monaten ge-

meinsam mit einem neu gegründeten Arbeitskreis. Unternehmen, die an einer Mitarbeit interessiert sind, können sich noch bis Mitte September bei der DGNB melden. Gemeinsam mit dem Arbeitskreis will die DGNB priorisieren, für welche Gewerke die Fortbildungen als Erstes entwickelt werden. Die Einführung ist zur Fachmesse Bau 2027 im Januar geplant. Passend zum neuen Schwerpunkt in ihrer Arbeit führt die DGNB zwei neue Mitglieds-kategorien ein, die den Besonderheiten des Handwerks sowie von Handelsunternehmen gegenüber anderen Branchen Rechnung tragen. So liegt beispielsweise im Handwerk die Einstiegsstufe in die Mitgliedschaft bei einer Jahresgebühr von 250 Euro für Betriebe mit bis zu neun Beschäftigten. www.dgnb.de/handwerk-handel

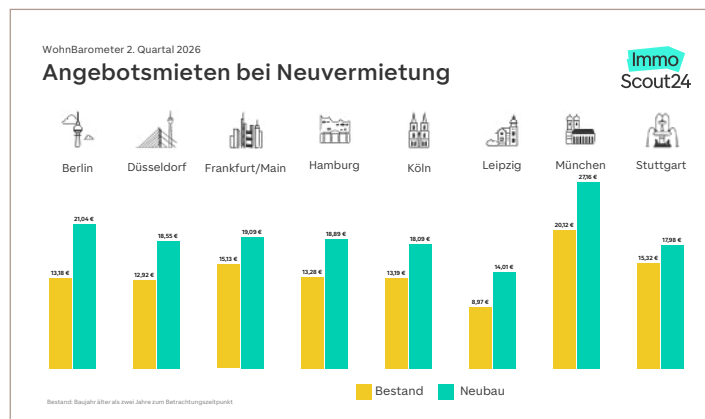
DGNB entwickelt Zertifizierungssystem für Bestandsquartiere

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) hat einen Kriterienkatalog zur Zertifizierung von Bestandsquartieren veröffentlicht. Dieser ist im Vergleich zum etablierten DGNB-System für die Neuentwicklung von Quartieren deutlich kompakter. Als Planungs- und Optimierungstool soll die Zertifizierung Bestandshaltern, Kommunen, Sanierungsträgern

und Wirtschaftsförderern helfen, den Istzustand ihres Quartiers zu bewerten und eine geeignete Maßnahmenstrategie zu entwickeln, um dieses zukunftssicher zu transformieren. Das System sei auch für Baugenossenschaften und bei heterogenen Eigentümerstrukturen anwendbar. www.dgnb.de/bestandsquartiere

MARKT

Niedrige Neubau- und hohe Bestandsmieten



Die Differenz zwischen Bestand und Neubau ist in Stuttgart relativ gering

17,98 Euro beträgt in Stuttgart die Angebotsmiete für eine Neubauwohnung im Durchschnitt, 15,32 Euro sind es bei einer Bestandswohnung, ermittelte das Portal Immobilienscout 24. Unter den Top-Acht-Standorten ist dies bei Neubauwohnungen der zweittiefste Wert. Nur Leipzig ist mit 14,01 Euro preiswerter. Vor Stuttgart liegt Hamburg mit 18,89 Euro, am teuersten sind München mit 27,16 Euro und Berlin mit 21,04 Euro. Anders ist das Bild bei Bestandswohnungen. Hier liegt Stuttgart nach München mit 20,12 Euro auf Platz zwei, es folgen Frankfurt mit 15,13 Euro und Hamburg mit 13,28 Euro. Am mit weitem Abstand preiswertesten ist wiederum Leipzig mit 8,97 Euro, sagt Immobilienscout 24. 15,16 Euro nennt das Portal Immowelt als durchschnittliche Angebotsmiete für eine Bestandswohnung. Vor drei Jahren seien es noch 13,60 Euro gewesen, der Anstieg betrage somit 11,5 %.

Kaufpreis für Bestandswohnungen gesunken

Im zweiten Quartal ist der durchschnittliche Angebotspreis für eine Bestandswohnung in Stuttgart um 1,3 % auf 4310 Euro gesunken, in München um 0,2 % auf 8078 Euro, meldet das Portal Immowelt. In den anderen 13 deutschen Großstädten mit mehr als 500 000 Einwohnern legten die Preise hingegen zu. Am geringsten war der Zuwachs mit 0,6 % auf 4945 Euro in Köln, gefolgt von 0,7 % auf 3688 Euro in Nürnberg und 1,3 % auf 6014 Euro in Hamburg. Mit 4 % auf 2605 Euro war das Plus in Dortmund am größten, dann kommen Hannover mit 3,4 % auf 3564 Euro und Leipzig mit 3 % auf 2636 Euro.

Wohnimmobilien sind im Umland kaum preiswerter

Wer Stuttgart wegen der hohen Immobilienpreise verlässt, muss weit ins Umland ziehen, um einen spürbaren Kostenvorteil zu haben. Laut Portal Immowelt sparen Käufer nach 45 Minuten Fahrt ins Umland gerade mal 9 %, statt 4310 Euro sind 3912 Euro als Kaufpreis fällig. Nach einer Stunde fährt lohnt es sich eher, minus 24 % oder 3276 Euro werden dann noch als Angebotspreis für eine Eigentumswohnung aufgerufen. Innerhalb eines 45-Minuten-Radius ist die Ersparnis mit 43 % (3434 statt 6014 Euro) in Hamburg am größten, im 60-Minuten-Radius in Dresden mit 52 % (1405 statt 2946 Euro). Scurril ist die Situation in Duisburg, hier ist das Umland teurer: 30 % in 45 Minuten Entfernung und 25 % in 60 Minuten Entfernung. Untersucht wurden die 15 größten deutschen Städte und betrachtet wurden Umlandgemeinden mit weniger als 100 000 Einwohner.

PROJEKTE

Projektbau Pfeleiderer realisiert in Winterbach



Sogar die Landesbauministerin kam, als Pfeleiderer einlud

20 Wohnungen errichtet Projektbau Pfeleiderer im Neubaugebiet Winterbach-Riedwiesen, Rems-Murr-Kreis, und investiert 10 Millionen Euro. Es entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit 1389 m² Wohnfläche, die Einheiten sind zwischen etwa 50 und 101 m² groß, plus Tiefgarage mit 28 Auto- und 40 Fahrradstellplätzen. Wärmepumpen mit Photovoltaik kommen zum Einsatz, die Dächer werden extensiv begrünt. „Eine Baugenehmigung in nur drei Monaten zeigt, dass schnelle Genehmigungen in Baden-Württemberg Realität sind“, freut sich Landesbauministerin Theresa Schopper, die am Richtfest teilnahm. Alle beteiligten Handwerksunternehmen, Planer und der Architekt stammen aus der Region, betont Projektbau-Geschäftsführer Sven Andrä. „Das ist bei Projektbau Pfeleiderer seit 60 Jahren so.“

Pflugfelder baut im Fuchshof



Begrünte Fassaden im Ludwigsburger Neubaugebiet

58 Mietwohnungen, davon 13 geförderte, errichtet die Pflugfelder-Gruppe im Neubaugebiet Fuchshof in Ludwigsburg nach Plänen von Steinhoff, Haehnel Architekten im KfW-40-Standard. Die Gesamtinvestition beträgt zirka 18 Millionen Euro, die Fertigstellung soll Ende 2027 sein. Die Mietwohnungen übernimmt der Senior-Geschäftsführer Jürgen Pflugfelder in den eigenen Bestand. Er sieht die Investition als „klares Bekenntnis zu Ludwigsburg, zur Region Stuttgart und zu unserem Wirtschaftsstandort allgemein“.

Instone erwirbt Entwicklungsgrundstück in Waiblingen



Nachverdichtung in Waiblingen

Instone Real Estate hat in Waiblingen ein 13 400 m² großes Grundstück an der Bahnhofstraße/Oppenländerstraße von der Diakonie Stetten erworben. Auf dem ehemaligen Werkstätten- und Bürostandort ist ein Wohnquartier mit etwa 240 Wohnungen und 15 000 m² Wohnfläche vorgesehen. Mindestens 20 % der Einheiten sollen öffentlich gefördert entstehen. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan liegt bereits vor. „Konversionsflächen wie dieses Areal bieten großes Potenzial, dringend benötigten Wohnraum dort zu schaffen, wo die Infrastruktur bereits vorhanden ist“, sagt Chris Haller, Niederlassungsleiter Baden-Württemberg bei Instone. Das Quartier umfasst einen Mix aus Ein- bis Vierzimmerwohnungen mit barrierearmen Grundrissen. Städtebaulich sieht das Konzept mehrere gegliederte Baukörper, begrünte Innenhöfe sowie öffentliche Wegeverbindungen vor, die das Quartier mit seinem Umfeld verknüpfen. Das Projekt soll im Effizienzhaus-40-Standard mit QNG-Zertifizierung realisiert werden. Vorgesehen sind eine Wärmeversorgung über Wärmepumpen sowie Photovoltaikanlagen. Die Erschließung erfolgt über zwei Tiefgaragen, sodass das Quartier autofrei bleibt. Ergänzend sind Ladeinfrastruktur, Carsharing-Angebote und Fahrradabstellmöglichkeiten geplant.

Stuttgarter Heimschutz betreibt Stellplätze im Breuninger Park

Etwa 480 Autostellplätze, 150 Fahrradstellplätze plus E-Ladeinfrastruktur und Carsharing-Angebote entstehen im Breuninger Park an der Hauptstätter Straße in Stuttgart-Mitte. Betreiber wird die Stuttgarter Heimschutz, die auch die ebenfalls Breuninger gehörende Tiefgarage im Dorotheen-Quartier seit 2017 bewirtschaftet. Über 14 000 Stellplätze verwaltet der Stuttgarter Heimschutz in der Landeshauptstadt und Umgebung.



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

LOB & PREIS

Real Estate Brand Awards für Drees & Sommer

Über sechs Spitzenplatzierungen freut sich Drees & Sommer bei der Vergabe der Real Estate Brand Awards 2026. Unter anderem wurden die Führungspersönlichkeiten hinter der Marke durch das European Real Estate Brand Institute geehrt. So wurde der Vorstandssprecher Steffen Szeidl erneut als „CEO of the Year 2026“ ausgezeichnet und Sandra Brand als „CMO of the Year 2026“.



In Deutschland belegt das Unternehmen wieder den ersten Platz als „Integrated Real Estate Manager“ und „Project Manager“. Auch in Österreich verteidigt Drees & Sommer die Spitzenposition als „Project Manager“. Europaweit belegt das Unternehmen den siebten Platz in der Kategorie „Integrated Real Estate Managers“. Ein weiterer Erfolg gelingt in den Benelux-Staaten mit dem vierten Platz im dortigen Regionalranking. Auf Basis wissenschaftlich erhobener Kennzahlen wurde Drees & Sommer zudem der Award für „Corporate Reliability 2026“ verliehen, der dem Unternehmen die höchste unternehmerische Zuverlässigkeit der gesamten Branche bescheinigen soll.

VERMIETUNGEN

Meyer & Meyer mietet in Weilheim/Teck

Von einem Bestandshalter mietet der Logistikdienstleister Meyer & Meyer im Gewerbegebiet von Weilheim/Teck, Landkreis Esslingen, 2500 m² Logistikfläche und sichert sich eine Erweiterungsoption auf 4300 m². Immoworqs vermittelte.

Immobiliendialog Region Stuttgart

„Es gibt keine Region in Europa, die so viel in Forschung und Entwicklung investiert“

380 Teilnehmer zählt der inzwischen 18. Immobiliendialog Region Stuttgart, veranstaltet von der Stadt Stuttgart, der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart und Heuer-Dialog. Unwesentlich weniger als im Vorjahr, aber 100 Teilnehmer weniger als 2019. Die Herausforderungen der Immobilienwirtschaft wie der Region Stuttgart sind Themen – aber auch der Wille, die Zukunft positiv zu gestalten.



Viel zu diskutieren gab es in der Liederhalle

„Stuttgart wird nicht das zweite Detroit sondern gestaltet seine Zukunft aktiv“, begrüßt Jasmin Busse-Schlaudecker, Projektleiterin von Heuer-Dialog und Moderatorin des Immobiliendialogs Region Stuttgart die Teilnehmer. **„Die Stadt ist differenzierter, als man wahrnehmen will“**, betont Stuttgarts Oberbürgermeister Frank Nopper. Allein 300 Start-ups würden für Vielfalt sorgen. Und von 443 000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten würden nur etwa 50 000 im Bereich Automotive arbeiten. **„Unser größter Nachteil ist, dass wir zu pessimistisch sind“**, kokettiert Rainer Wieland, Vorsitzender des Verbands Region Stuttgart, und betont: **„Bisher sind wir immer stärker aus der Krise raus- als reingegangen.“**

Es wird noch viel in die Technologien des 20. Jahrhunderts investiert

„Es gibt keine Region in Europa, die so viel in Forschung und Entwicklung investiert wie Baden-Württemberg“, lobt Moritz Kraemer, Chefvolkswirt der Landesbank Baden-Württemberg, „aber ein Großteil geht in Industrien, in denen wir mal gut waren, in die Technologien des 20. Jahrhunderts.“ Unter den Top-Sieben-Standorten sei das Wachstum der Wohnungsmieten in den vergangenen vier Jahren in Stuttgart am geringsten gewesen, wohl auch wegen der wirtschaftlichen Lage. **Um 3 bis 4 Prozent, schätzt er, werden Wohnimmobilien in Stuttgart jährlich im Wert zulegen, bei Büroobjekten erwartet er hingegen Preiserückgänge.**

Städtische Wirtschaftsförderung will die Stärken stärken

„Wir müssen auf die Branchen schauen, in denen wir schon stark sind“, betont Matthias Pfeiffer, stellvertretender Stuttgarter Wirtschaftsförderer, im Interview mit Frank Leukhardt, geschäftsführender Gesellschafter von Colliers. Das seien beispielsweise die Bereiche Digitalisierung, KI, Robotik, Gesundheits- und Kreativwirtschaft. **„Transformation haben wir mehr denn je auf der Agenda. Die Tendenz über-**

VERMIETUNGEN

Getränke und Snacks in Stuttgart-Münster

Ein Family Office aus der Region vermietet 400 m² Einzelhandelsfläche in der Nagoldstraße 53-55 in Stuttgart-Münster an B&B Products. Die Einheit dient als Auslieferungslager sowie dem Direktverkauf von Getränken und Snacks. Die Brokerei Immobilien hat vermittelt.

TERMINE

Frühbucherrabatt verlängert: Geprüfter Betriebskostenmanager der HfWU

Für den Onlinelehrgang „Geprüfter Betriebskostenmanager/in nach Geislinger Konvention (HfWU)“ hat die Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen die Frist für den Frühbucherrabatt bis Mitte August verlängert. An acht Terminen im Oktober und November erläutern



Fachleute aus der Wohnungswirtschaft, wie Benchmarkingtools angewendet werden. www.hfwu.de/weiterbildung/weiterbildungskurse/fortbildungsangebote-immobilienwirtschaft/gepruefter-betriebskostenmanagerin-nach-geislinger-konvention-hfwu-20192020



380 Teilnehmer, es waren schon einmal 100 mehr

rascht uns nicht, aber die Heftigkeit, meint Michael Kaiser, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart. Auch Defense spiele eine Rolle, doch seien hier die Anforderungen an Sicherheit und Qualität sehr hoch. Eine Chance sieht er insbesondere bei Gütern, die für zivile, aber auch militärische Zwecke genutzt werden können.

Große Flächen für Ansiedlungen fehlen

Anfragen nach Standorten für Rechenzentren sind vorhanden, betonen Pfeiffer und Kaiser. Ein Problem sei die Verfügbarkeit an Flächen und Energie, zudem bezahlbarer Energie. **„Alles über 10 Hektar können wir eigentlich nicht abbilden und auch darunter müssen wir uns sehr strecken“**, sagt Kaiser und outet sich als Befürworter einer Flächenbevorratungspolitik. Ansonsten würden Ansiedlungen viel zu viel Zeit benötigen.

Der neue Allianz-Campus holt die Mitarbeiter ins Büro zurück

Den neuen Allianz-Campus in Stuttgart-Vaihingen stellt Petra Dittmann, bei der Allianz für deren eigenen Immobilienbestand verantwortlich, vor. Er sei ein Paradebeispiel dafür, dass Mitarbeiter wieder an den Arbeitsplatz zurückkehren, auch dank Angeboten wie Betriebsrestaurant und Sporthalle.

Wachsender Büroflächenbestand erhöht den Leerstand

Die vergangenen zehn Jahre sei der Stuttgarter Büroflächenbestand um 800 000 Quadratmeter gewachsen, da sei es selbst bei einer stabilen Nachfrage klar, dass der Leerstand zunehme, erklärt Georg Charlier,

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



TERMINE

Palmer beim Stuttgarter Immobilien-talk

Jetzt ist die richtige Zeit, die Immobilienwirtschaft neu zu denken, über Jahrzehnte bewährte Pfade führen nicht mehr zum Ziel – das zumindest meint die ADI als Veranstalterin des Stuttgarter Immobilien-talk (SIT) und will am 19. Oktober einige Denkanstöße geben. „Wohnungsbaupolitik in der Sackgasse?“ lautet ein Panel, „Immobilienwirtschaft neu denken“ das zweite. Unter anderem spricht Tübingens OB Boris Palmer über kommunale Wohnungspolitik, Hanspeter Gondrig (ADI) über Immobilienwirtschaft in einem veränderten Umfeld und Jochen Stockburger (Menold Bezler) über die Umwandlung von Büro zu Wohnen in Stuttgart. Es moderieren Isabella Blättermann, Geschäftsführerin bei Pflugfelder, und Frank Peter Unterreiner, Herausgeber Immobilienbrief Stuttgart. www.sit-stuttgart.de

DEALS

Institutioneller Investor kauft in Schwäbisch Gmünd

Ein Bestandshalter veräußerte eine Gewerbeimmobilie im Industriepark Gügling in Schwäbisch Gmünd mit 19 000 m² großem Grundstück und etwa 11 000 m² Produktions-, Lager-, Büro- und Hallenfläche an einen institutionellen Investor. Die fünf Gebäude wurden zwischen 2005 und 2021 errichtet. Immoworqs hat vermittelt.

NER kauft in Stuttgart-Dürlewang

Nanz Endrev Rienth Immobilien (NER) erwarb in Dürlewang, einem Teilort von Stuttgart-Vaihingen, das Wohn-



und Geschäftshaus Osterbronnstraße 82 mit 40 Wohneinheiten auf 1524 m² und drei Gewerbeeinheiten mit 253 m² sowie neun Garagen und 13 Außenstellplätze. Verkäufer war eine Erbengemeinschaft.



Ein Programm voll mit Vorträgen und Diskussionsrunden



Fotos (4): Heuer Dialog / Alexander Seif

Niederlassungsleiter von JLL. „Kleine Flächen in guter Lage erfreuen sich einer guten Nachfrage, das war schon immer so“, sagt er und verweist darauf, dass die Zahl der Mietverträge stabil ist. Nur die großen Abschlüsse fehlten.

Vorsichtiges Finanzierungsverhalten hat sich ausgezahlt

Stimmt die Risikobereitschaft der Banken, haben sie Fehler gemacht, will Sebastian Treier, Leiter Büromietung bei CBRE in Stuttgart und Moderator der Finanzierungsrunde, wissen. Die kann Martin Merkel, Leiter des Immobilienzentrums Stuttgart der DZ Hyp, bei seinem Institut nicht erkennen. Es habe sich ausgezahlt, dass in der Boomzeit nicht „bis in den letzten Zipfel“ beliehen worden sei.

Einstiegschancen bei Entwicklern, die sich übernommen haben

Torsten Bergner, Geschäftsführer der Patrizia Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft, sieht Investoren mit reichlich Eigenkapital im Vorteil. Entwickler, die sich übernommen hätten, böten gute Einstiegschancen. **Die Übernahme von Projekten sei teilweise unter Gestehungskosten möglich.**

Ziel der Klimaneutralität soll auf 2045 verschoben werden

„Deutschland gibt im Jahr 81 Milliarden Euro für fossile Energien aus, das Geld fehlt uns für Investitionen in die Klimaneutralität“, sagt Marcus Lehmann, Geschäftsführer von Lava Energy. **Stuttgart würde noch zu 80 Prozent fossile Energien verwenden.** Das Ziel, dass die Stadt 2035 klimaneutral sein will, hält er für unrealistisch, es sollte auf 2045 verschoben werden. Es gehe nicht nur um den Klimaschutz, sagt Martin Handschuh, geschäftsführender Gesellschafter von Eco2nomy. Es müsse alles mitgedacht werden, was Gebäude zukunftsfähig mache, dann sei es auch wirtschaftlich.

Die Bearbeitungszeiten beim Baurechtsamt werden kürzer

Die aufgrund der Haushaltslage notwendigen Einsparungen bieten auch die Chance, zu hinterfragen, was wichtig sei und was nicht, meint Stuttgarts Baubürgermeister Peter Pätzold. Die Zahl der

DEALS

Immo Cube investiert in Möhringen

Ein Family Office aus Dänemark veräußerte die Büroimmobilie Albstadtweg 6 in Stuttgart-Möhringen an Immo Cube. Das 1979 errichtete Objekt ver-



fügt über 2700 m² oberirdische Fläche und 38 Stellplätze auf einem 3500 m² großen Grundstück. Vermittelt hat Immoraum Real Estate Advisors. Der Käufer plant eine Sanierung und Neupositionierung der einstigen Single-Tenant-Immobilie. Neue Mietverträge seien geschlossen, unter anderem mit einem Fitnessstudio.

PERSONEN

Leyboldt als Eigentümervertreterin bei JLL

Denise Leyboldt verstärkt die Landlord Representation bei JLL in Stuttgart. Zu ihren Aufgaben gehört die Steuerung von Vermietungsprozessen, die Pflege eines Netzwerks aus Maklern und Nutzern sowie die Beratung von Eigentümern. Leyboldt war zuletzt für die Leitung und Entwicklung der Standorte von Design Offices in Stuttgart und Karlsruhe verantwortlich.



Auf der Sternhöhe lud Alstria zum Vorabendevent ein

Bauanträge sei weiterhin hoch, freut er sich. Die Umsetzung der Maßnahmen beim Baurechtsamt würden langsam Früchte tragen, die Bearbeitungszeit verkürze sich, der Stapel werde kleiner. Die Bundesbank, die einen neuen Standort suche, wolle sich laut Pätzold am Standort des Pressehauses in Möhringen ansiedeln.

80 Prozent der Materialien werden wiederverwendet oder wiederverwertet

Das aktuelle Vorzeigeprojekt von Drees & Sommer stellt Stephan Thulmann, Partner beim Ingenieurdienstleister, vor. Beim Neubau der Oberen Waldplätze 22 würden 75 Prozent der Materialien wiederverwendet und weitere 5 Prozent anderweitig wiederverwertet. **Beispielsweise eine Brandschutztür auszubauen, aufzuarbeiten, neu zu zertifizieren und wieder einzubauen, sei gegenüber einer neuen Tür bei dem Projekt kostenneutral.** Würde dies jedoch in größeren Stückzahlen gemacht, sehe er Einsparpotenziale.

Goldbeck setzt auf CO₂-freien Beton

Mitte der 2030er-Jahre könne Goldbeck wohl CO₂-neutralen Beton anbieten, meint Fabian Lenz, Geschäftsführer Goldbeck Technologies. Beim Stahl sei dies mit Ausgleichszertifikaten heute schon möglich und dies oftmals noch günstiger als unter Einsatz von Holz.

Eine Bundesbaugesellschaft könne dann sinnvoll sein, wenn sie die gute Bonität der Bundesrepublik nutze und selbst nur als Besteller auftrete, meint Bianca Reinhardt Weith, Geschäftsführerin



Mehr Wohnfläche auf Ihrem Grundstück. Individuell und flexibel. Hohe Flächeneffizienz. Beste Wohnraumqualität.



IMPRESSUM

Immobilienbrief
STUTTGART

ISSN 1866-1289

www.immobiliensbrief-
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 Pressespiegeln 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.immobiliensbrief-stuttgart.de. Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.



Die Pausen, Foto links unten, sind für viele mindestens genauso wichtig wie die Inhalte

von Instone Real Estate Development. Städtische und genossenschaftliche Unternehmen hätten ausreichend Baukompetenz, glaubt Rüdiger Maier, Vorstandsvorsitzender von Neues Heim – die Baugenossenschaft. Eine Behörde auf Bundesebene würde zu aufgeblähten Verwaltungsstrukturen neigen.

Fatal, wenn jedes Bundesland einen eigenen Gebäudetyp E kreiert

Kürzere Planungs-, Genehmigungs- und Bauzeiten sieht Reinhardt Weith als einen Hebel zum kostengünstigeren Bauen. Fatal wäre es hingegen, wenn jedes Bundesland einen eigenen Gebäudetyp E kreieren würde. Maier setzt auf eine „gute Grundstückseinkaufspolitik“ und betont die Vorteile eines langfristigen Bestandshalters gegenüber einem verkaufsorientierten Entwickler.

Ordnungspolitische Eingriffe verunsichern Investoren

Die Gebäude möglichst effizient zu bewirtschaften und Modernisierungsmieterhöhungen sieht Joachim von Klitzing, geschäftsführender Gesellschafter der Dewag Wohnen, als **Renditehebel angesichts eines stringenten Mietrechts**. Die Mietprelsbremse verhindere Neubau. „Ordnungspolitische Eingriffe verunsichern Investoren“, sekundiert Maier. Wichtig sei auch eine verlässliche Förderkulisse.

Vorabendevent in der Sternhöhe

„Wie gibt man einem Ort eine neue Identität?“, fragt Felix Gronbach, Leiter Immobilienentwicklung bei Alstria Advisors, beim Vorabendempfang zum Immobiliendialog in der Sternhöhe, der ehemaligen Daimler-Zentrale in Stuttgart-Möhringen. Vor 20 Jahren hat sein Unternehmen das Areal mit 110 000 Quadratmeter Mietfläche übernommen. Zwischen etwa 2019 und 2023 hat Daimler seine ehemalige Zentrale geräumt, 40 000 Quadratmeter sind inzwischen neu belegt.

Große Nutzer sorgen für Stabilität

Von den zwölf Gebäuden seien noch nicht alle angefasst, berichtet Anja Bembeneck, Teamleiterin Immobilienentwicklung bei Alstria. Das Areal brauche große Nutzer, die für Stabilität sorgen, hier sei die Vermietung von 8500 Quadratmetern an Bechtle 2021 ein Durchbruch gewesen. **Ein Haus richte sich an mittelgroße Unternehmen, ein weiteres biete Flächen ab 400 Quadratmeter**. Wichtige Bausteine seien die Kita und das Betriebsrestaurant gewesen. ■