

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Logistik- und Industriemobilien

- Vermietungsumsatz deutlich gestiegen
- AMG schließt größten Vertrag
- Keine Eigennutzerdeals

Seite 6

Einzelhandelsmarkt

- Gutes Ergebnis in der Stuttgarter City
- Spitzenmieten stabil
- Immobilienumsätze**
- Im Land gestiegen

Seite 7

Von EMEA zu Stuttgart

- Investment- und Büromarkt im Vergleich

Wohnungspreise

- Kleine Großstädte profitieren
- Sättigung in den Metropolen

Seite 8

Landkreis Böblingen

- Preisrückgänge im Wohnungsbestand

Seite 9

WIV-Sommerfest

- Schnelleres Bauen im Fokus

Seite 12

Wolff & Müller und die IBA

- Wieder Hauptförderer
- Aber kritische Begleitung

Seite 13

Instone

- Zweiter Abschnitt in Herrenberg

L-Bank

- Start-up-Campus im TTR

Liebe Leser!

Mit negativen Botschaften werden wir dieser Tage regelrecht geflutet. Sie dominieren die Schlagzeilen und auch unsere Wahrnehmung, was grundsätzlich natürlich ist. **Doch dabei geht unter, dass es auch genügend Positives zu berichten gibt. Nicht alles ist schlecht. Und das wollen wir jetzt etwas zelebrieren.**



Ein gutes erstes Halbjahr hat der Markt für Logistik- und Industriemobilien hinter sich. Trotz der momentanen Schwäche der Automobilwirtschaft schloss den mit Abstand größten Mietvertrag AMG ab.

Die Innenstädte sind tot? Beileibe nicht. In der Stuttgarter City sind unverändert Millionen von Passanten unterwegs, die Spitzenmiete hat sich stabilisiert, neue Konzepte haben gemietet und der Flächenumsatz ist sehr zufriedenstellend.

Die Immobilienumsätze im Land steigen. Das Angebot an Eigentums- und Mietwohnungen hat in Stuttgart und Umgebung zugenommen. Nicht zwingend gut für Verkäufer und Vermieter, aber eben für Suchende. Vieles hat zwei Seiten, was nicht vergessen werden darf. Dazu gehören auch erste Zeichen von Preisrückgängen für Bestandswohnungen im Landkreis Böblingen.

Die Stadt Stuttgart investiert in ihr Stadtbild und unterstützt die Beseitigung von Graffiti. Gut so! **Wolff & Müller ist wieder Hauptförderer der IBA'27.** Das Unternehmen sieht bei der Internationalen Bauausstellung Stadtregion Stuttgart 2027 eine positive Tendenz und honoriert dies.

Instone baut wieder in Herrenberg. Der Bauträger hat in den vergangenen Monaten zahlreiche Projekte gestartet. Auch ohne Blick ins Archiv fallen uns spontan Vorhaben in Schorndorf, Remshalden und Waiblingen ein, über die wir berichtet haben. Tot ist der Markt für Neubauwohnungen also nicht, er ist nur schwieriger geworden.

Die für uns beste Nachricht dieses Immobilienbriefs: Die L-Bank baut im Technologiepark Tübingen-Reutlingen einen „Cyber Valley Start-up Campus“ mit über 1000 Arbeitsplätzen für junge Unternehmen im Bereich Künstliche Intelligenz. Wer jetzt noch Stuttgart mit Detroit vergleicht, hat es endgültig nicht kapiert. Lieber also mit San Francisco, so wie der Stuttgarter OB Frank Nopper.

Wir starten jetzt ins Sommerpäuschen. Und wenn Sie fragen, was daran die gute Nachricht ist: Ihre (und unsere) Vorfriede auf den Immobilienbrief Stuttgart am 8. September wird gigantisch sein.

Optimistisch grüßt Sie herzlich

Ihr

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Frank Peter Unterreiner'.

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber





AMG mietete in Pleidelsheim, Landkreis Ludwigsburg, bei Mileway 33 500 Quadratmeter Bestandsfläche

Markt für Logistik- und Industrieimmobilien wächst wieder

Ein sehr deutlich gestiegenes Vermietungsvolumen, aber auch höhere Leerstände kennzeichnen den Markt für Logistik- und Industrieflächen. Die Mieten sind weitgehend stabil, die Ausichten stufen die Makler als positiv ein.

117 000 Quadratmeter Umsatz in der Region Stuttgart meldet E&G Real Estate für das erste Halbjahr, ein starkes Plus von 225 Prozent gegenüber dem Vergleichszeitraum 2025. Auf 115 000 Quadratmeter und einen Zuwachs um 154 Prozent kommt Colliers.

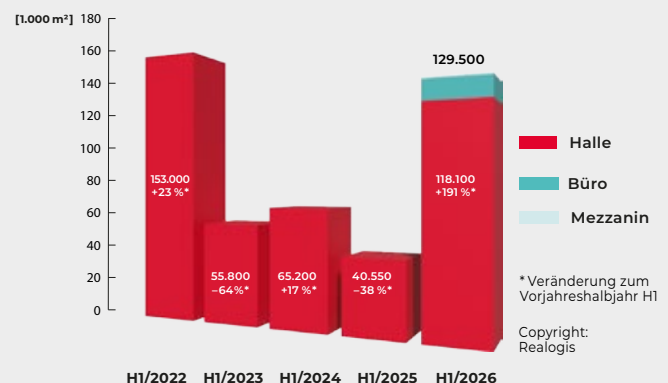
„Damit wurde zum Ende des zweiten Quartals mehr Industrie- und Logistikfläche umgesetzt als im gesamten Vorjahr 2025“, freut sich Steven Siebert, Leiter Industrie- und Logistikimmobilien bei E&G. „Auffällig war dabei der für die industriell geprägte Region untypische Trend zu Abschlüssen im Bereich Freizeitnutzungen. Dies deutet auf eine höhere Akzeptanz von Sondernutzern auf Vermieterseite hin“, meint Tobias Brehm, Leiter Industrie- und Logistikflächen bei Colliers in Stuttgart. **„Vor dem Hintergrund marktweiter Konsolidierungen verschob sich die Nachfrage zunehmend hin zu kleineren Flächen.“**

Deutliche Dynamik nach einer längeren Schwächephase

129 500 Quadratmeter Umsatz mit Logistik- und Industrieimmobilien meldet Realogis, inkludiert dabei aber stets, anders als E&G und Colliers, die zum Objekt gehörenden Büroflächen. Das Segment hat

damit im ersten Halbjahr nach einer längeren Phase mit geringen Umsätzen wieder deutlich an Dynamik gewonnen, meint Realogis.

Flächenumsatz Industrie- und Logistikimmobilien Großraum Stuttgart



Nach drei flauen Jahren endlich wieder gute Umsätze

Vom Umsatz entfielen laut Realogis 118 100 Quadratmeter beziehungsweise 91 Prozent auf Hallenflächen. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum würde das einem Plus von 77 550 Quadratmeter beziehungsweise 191 Prozent entsprechen. Zudem sei der aktuelle Fünfjahresdurchschnitt der Hallenfläche von 86 530 Quadratmetern um 36 Prozent übertroffen worden. Dazugehörige Büroflächen steuerten 10 600 Quadratmeter oder 8 Prozent zum Gesamtflächenumsatz bei, Mezzaninflächen 800 Quadratmeter.

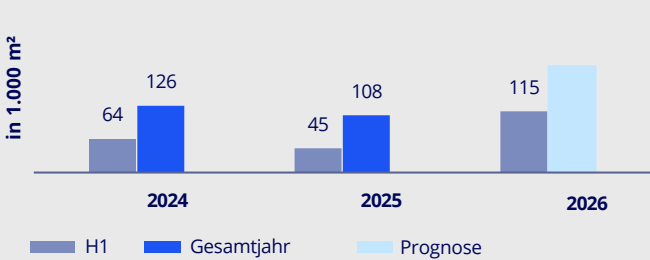
LOGISTIKVERMIETUNG

FAST FACTS	H1 2026	Veränderung zum Vorjahr	Ausblick 2026
Flächenumsatz	115.100 m²	+ 154 %	↑
Vermietungsumsatz	115.100 m²	+ 154 %	↑
Eigennutzeranteil	0 %		
Spitzenmiete	8,90 €/m²	+ 5 %	→
Durchschnittsmiete	7,90 €/m²	+ 10 %	→
Transaktionsvolumen	70 Mio. €	- 47 %	↓
Grundstücksvolumen	0 Mio. €		→
Brownfield-Anteil	0 %		→

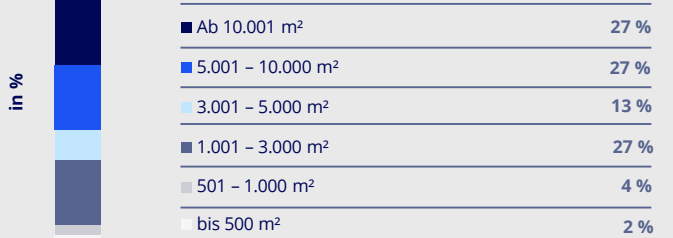
TOP-3-ABSCHLÜSSE

Teilmarkt	Mieter	Hallenfläche
Ludwigsburg (2)	Mercedes-AMG	19.500 m²
Rems-Murr-Kreis (3)	Syntegon Technology GmbH	11.100 m²
Ludwigsburg (2)	Mercedes-AMG	9.700 m²

FLÄCHENUMSATZ



FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSE



Quelle: Colliers

Der Mietmarkt läuft, nur der Investmentumsatz lässt zu wünschen übrig

Impulse auch aus den Bereichen Batterie-Recycling, Robotik und KI

„Die Großabschlüsse im Industriesegment haben ein wichtiges Zeichen für die Wiederbelebung des Vermietungsmarkts in der Region Stuttgart gesetzt. Weitere positive Marktpulse kommen derzeit auch aus den Bereichen Batterie-Recycling und Robotik sowie KI“, sagt Siebert.

„Der Stuttgarter Markt dürfte sich im zweiten Halbjahr 2026 weiter stabilisieren. Die Nachfrage bleibt zwar selektiv, stützt sich aber zunehmend auf einen breiteren Branchenmix aus Industrie, technologieorientierten Betrieben sowie angrenzenden Produktions- und Entwicklungsbereichen“, meint Joel Adam, Geschäftsführer Realogis Immobilien Stuttgart. Die hohe industrielle Kompetenz, Innovationskraft und starke mittelständische Wirtschaftsstruktur der Region würden dafür eine stabile Grundlage bilden.

Verfügbare Flächen treiben den Umsatz im zweiten Halbjahr

„Trotz Strukturwandel und geopolitischer Krisen zeigt sich der Vermietungsmarkt für Industrie- und Logistikimmobilien gut aufgestellt für eine wirtschaftliche Wiederbelebung in der Region Stuttgart. Die Anpassung der Marktmiete hat bereits im ersten Halbjahr wichtige Impulse gesetzt. Aufgrund der gestiegenen Flächen-

verfügbarkeit ist auch im zweiten Halbjahr von einer positiven Marktdynamik auszugehen“, analysiert Siebert.

Durch Insolvenzen kleinerer Marktteilnehmer ist der Leerstand im Segment unter 5000 Quadratmeter gestiegen, meint Brehm. Dadurch sei in den kommenden Jahren mit einem Ausbremsen der Mietsteigerungen zu rechnen. „Im Neubausegment, das ausschließlich durch Brownfield-Entwicklungen bedient wird, bleiben attraktive Angebotsmieten weiterhin durchsetzbar“, meint Brehm.

AMG und Syntegon mit den größten Abschlüssen

Die beiden größten Anmietungen des ersten Halbjahres summieren sich auf 44 600 Quadratmeter. AMG mietete in Pleidelsheim, Landkreis Ludwigsburg, bei Mileway 33 500 Quadratmeter Bestandsfläche, Harris Hawk und E&G Real Estate vermittelten (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 410). Syntegon Technology mietete in Plüderhausen, Rems-Murr-Kreis, 11 100 Quadratmeter, ebenfalls im Bestand. Beide Abschlüsse entfielen auf die Branche Industrie/Produktion.

Anmietungen fast ausschließlich im Bestand

„Bestandsflächen bestimmten das Vermietungsgeschehen nahezu vollständig. Sie vereinten 127 000 Quadratmeter beziehungsweise 98 Prozent des Gesamtflächenumsatzes“, weiß Joel Adam. Neubauten auf ehemaligen Brownfields kämen lediglich auf 2500 Quadrat-



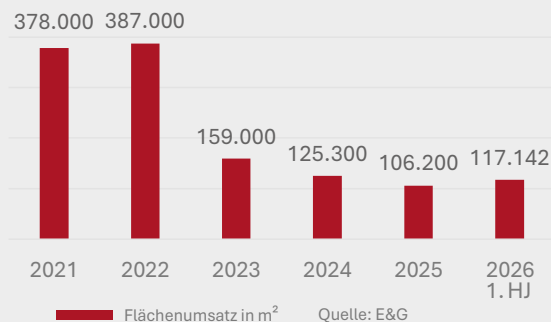
Syntegon Technology mietete in Plüderhausen, Rems-Murr-Kreis

meter oder 2 Prozent. Abschlüsse in Neubauten auf der Grünen Wiese seien nicht registriert worden. „**Eigennutzer traten nicht in Erscheinung, sodass die Region Stuttgart in diesem Jahr bislang ein reiner Mietmarkt war**“, sagt er.

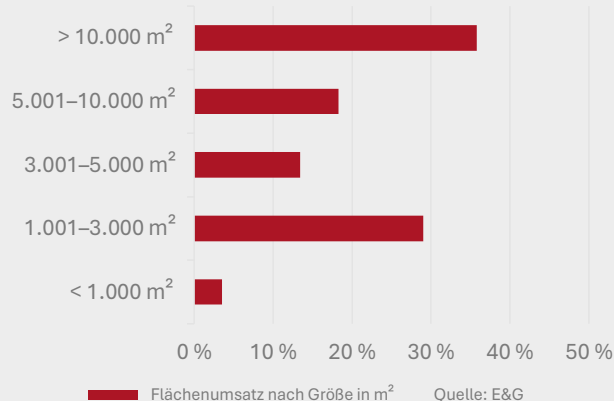
Spitzenmiete laut Realogis und Colliers gestiegen

Die Spitzenmiete stieg laut Realogis auf 8,70 Euro und würde damit einen neuen Höchstwert markieren. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum und dem Jahresende 2025 entspreche dies einem Plus von 0,20 Euro beziehungsweise 2 Prozent. „Die Durchschnittsmiete blieb mit 7 Euro stabil und bewegte sich damit auf dem Niveau des Vorjahres halbjahres und Ende Dezember 2025“, sagt Adam.

Flächenumsatz



Flächenumsatz nach Größenordnung



Der Umsatz verteilt sich über die Größenklassen

E&G sieht die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete in Stuttgart stabil bei 8,50 Euro, in der Region hingegen sei sie um 7 Prozent auf 9,20 Euro gesunken. Colliers beziffert die Spitzenmiete auf 8,90 Euro, ein Plus von 5 Prozent, und die Durchschnittsmiete auf 7,90 Euro (plus 10 Prozent).

Kreis Ludwigsburg übernimmt die Spitzenposition

Der Landkreis Ludwigsburg war nach Zahlen von Realogis mit 48 600 Quadratmetern beziehungsweise 38 Prozent die umsatzstärkste Teilregion. Maßgeblich war der Großabschluss von AMG, der allein für 65 Prozent des regionalen Ergebnisses verantwortlich war.

GOLDBECK

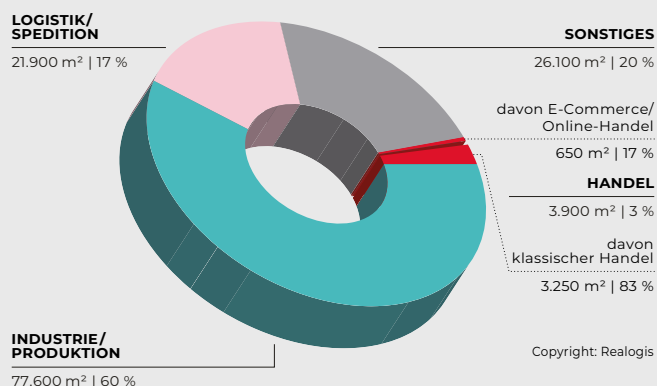
Gemeinsam
Wohnraum schaffen.

Attraktive Wohngebäude zu fairen Preisen.

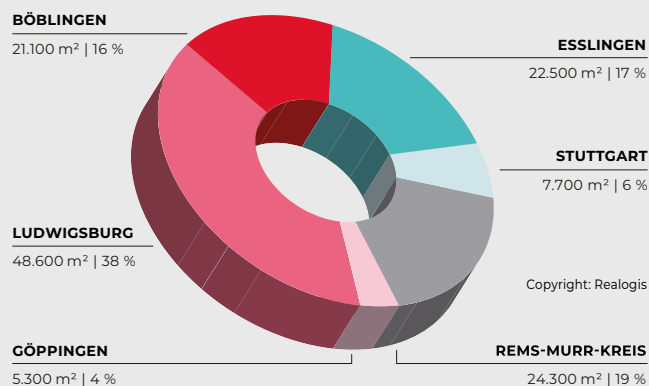
Mehr erfahren Sie unter goldbeck.de/stuttgart



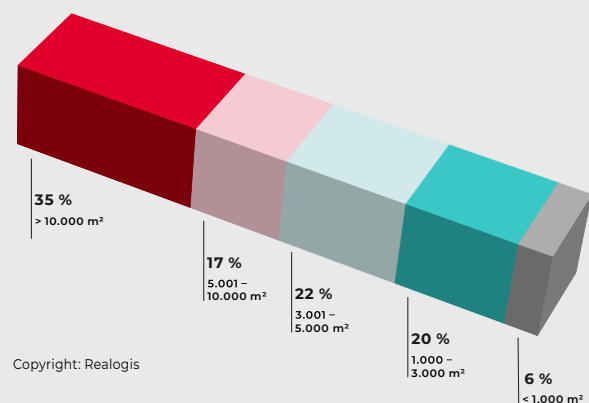
Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Stuttgart nach Branchen H1/2026



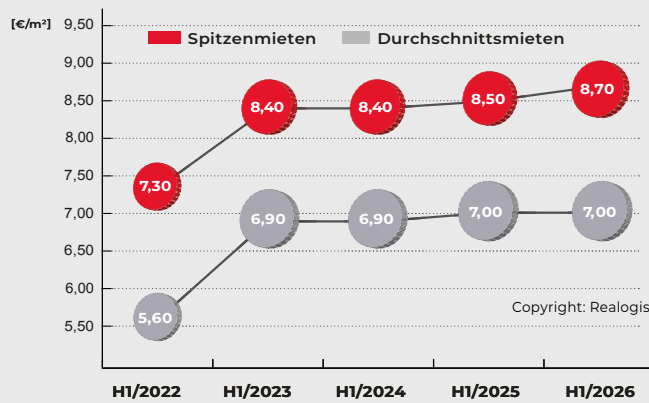
Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Stuttgart nach Regionen H1/2026



Flächenumsatz nach Größenklassen von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Stuttgart H1/2026



Spitzen- und Durchschnittsmieten für Industrie- und Logistikimmobilien Großraum Stuttgart



Die Mieten sind stabil mit leichter Aufwärtstendenz

Auf Rang zwei folgte der Rems-Murr-Kreis mit 24 300 Quadratmetern beziehungsweise 19 Prozent. Dort trug der Abschluss von Syntegon laut Realogis 57 Prozent zum Umsatz der Teilregion bei. **Der Landkreis Esslingen belegte mit 22 500 Quadratmeter (17 Prozent) den dritten Platz.** Knapp dahinter lag der Landkreis Böblingen mit 21 100 Quadratmeter (16 Prozent). Das Stadtgebiet Stuttgart kam auf 7700 Quadratmeter (6 Prozent), der Landkreis Göppingen auf 5300 Quadratmeter (4 Prozent).

Die Branche Industrie/Produktion war Umsatztreiber

„Industrie und Produktion dominierten die Nachfrage mit 77 600 Quadratmetern beziehungsweise 60 Prozent des Gesamtflächenumsatzes“, sagt Adam. Die Sammelgruppe „Sonstiges“ folgt mit 26 100 Quadratmetern beziehungsweise 20 Prozent. Logistik und Spedition erreichten 21 900 Quadratmeter beziehungsweise 17 Prozent. **Der Handel spielte mit 3900 Quadratmetern beziehungsweise 3 Prozent eine untergeordnete Rolle.** „Innerhalb dieses Segments entfielen 3250 Quadratmeter beziehungsweise 83 Prozent auf den klassischen Handel, E-Commerce kam auf 650 Quadratmeter beziehungsweise 17 Prozent“, meint Adam.

„Gleichzeitig haben sowohl Qualität als auch Quantität der Ausschreibungen an Logistiker nachgelassen. Durch Flächenfreisetzungen im

Logistiksegment bieten sich jetzt für Nutzergruppen Anmietungspotenziale auch in guten Lagen“, sagt Steven Siebert.

Großflächen beleben den Umsatz deutlich

Großflächen ab 10 001 Quadratmetern kehrten laut Realogis im ersten Halbjahr eindrucksvoll auf den Stuttgarter Markt zurück. Nachdem in den beiden vorangegangenen Berichtszeiträumen keine Abschlüsse in dieser Größenklasse registriert worden seien, würden sie nun 45 460 Quadratmeter beziehungsweise 35 Prozent des Gesamtflächenumsatzes erreichen.

Danach folgten Flächen zwischen 3001 und 5000 Quadratmetern mit 28 090 Quadratmetern und 22 Prozent Marktanteil. Die Größenklasse 1000 bis 3000 Quadratmeter erreichte 25 600 Quadratmeter (20 Prozent). Auf Flächen zwischen 5001 und 10 000 Quadratmeter entfielen 21 750 Quadratmetern (17 Prozent). Kleinstflächen unter 1000 Quadratmetern kamen auf 8600 Quadratmeter oder 6 Prozent.

Investmentumsatz eingebrochen

Ein Transaktionsvolumen von 70 Millionen Euro ermittelte Colliers, ein Rückgang um 47 Prozent. „Aufgrund des Produktmangels war das Halbjahresergebnis auf dem Investmentmarkt unterdurchschnittlich“, weiß Tobias Brehm. ■

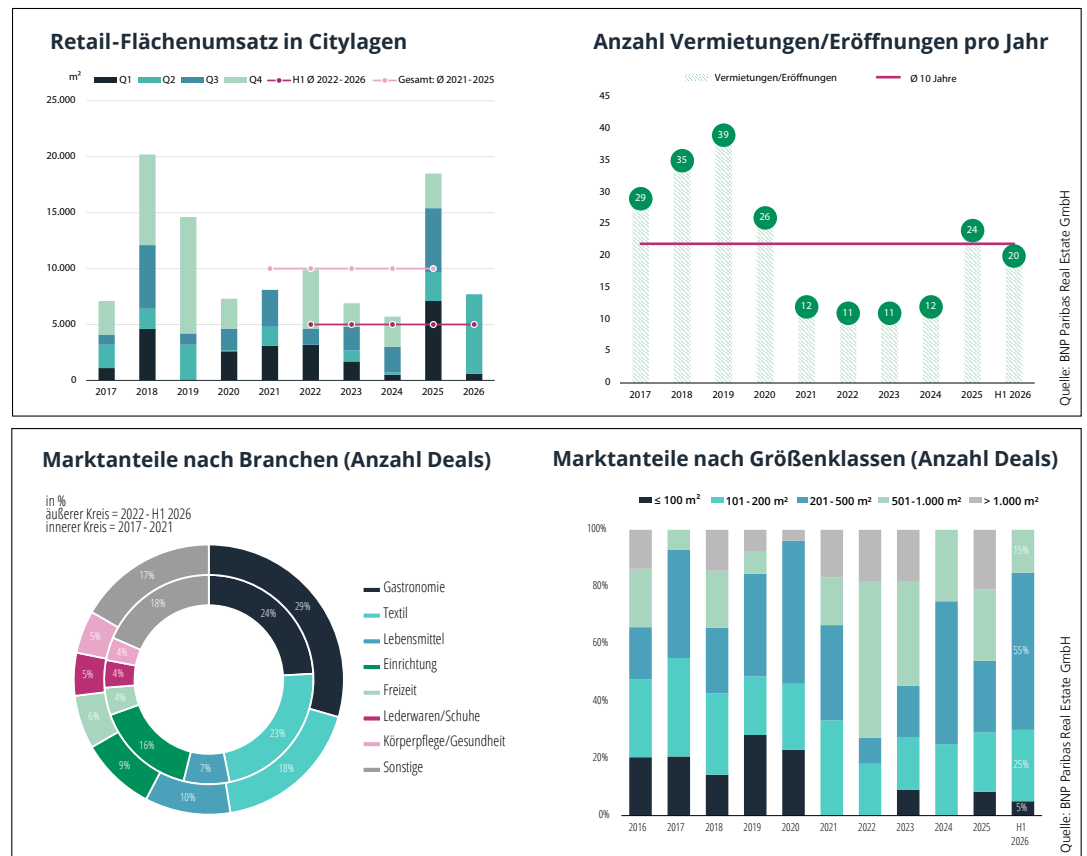
MARKT

Einzelhandelsmarkt Stuttgart

7600 m² Einzelhandelsfläche wurden in der Stuttgarter City im ersten Halbjahr vermietet, davon der überwiegende Teil im zweiten Quartal, meldet BNP Paribas Real Estate. Der Makler spricht von einer sehr guten Bilanz und nennt beispielhaft die Mieter Go Asia, Massimo Dutti, Apollo Optik und Snipes. Die Toplage Königstraße sei mit zirka 30 % erneut nennenswert am Resultat beteiligt.

Im gesamten Vorjahr waren es etwa 18 000 m² Vermietungsvolumen, 2022 etwa 10 000 m², 2023 ungefähr 7500 m² und 2024 etwa 6000 m². 20 Verträge zählte BNP im ersten Halbjahr 2026, 2025 waren es insgesamt 24, in den Jahren 2021 bis 2024 elf oder zwölf Abschlüsse. 55 % des Umsatzes in den ersten sechs Monaten entfielen auf die Größenklasse 201 bis 500 m², 25 % auf 101 bis 200 m² und 15 % auf 501 bis 1000 m². Einen Vertrag über 1000 m² Mietfläche registrierte BNP nicht.

Die Spitzenmieten sieht das Maklerunternehmen stabil. In der Königstraße seien dies 200 Euro. Dies ist unter den neun wichtigsten Ein-



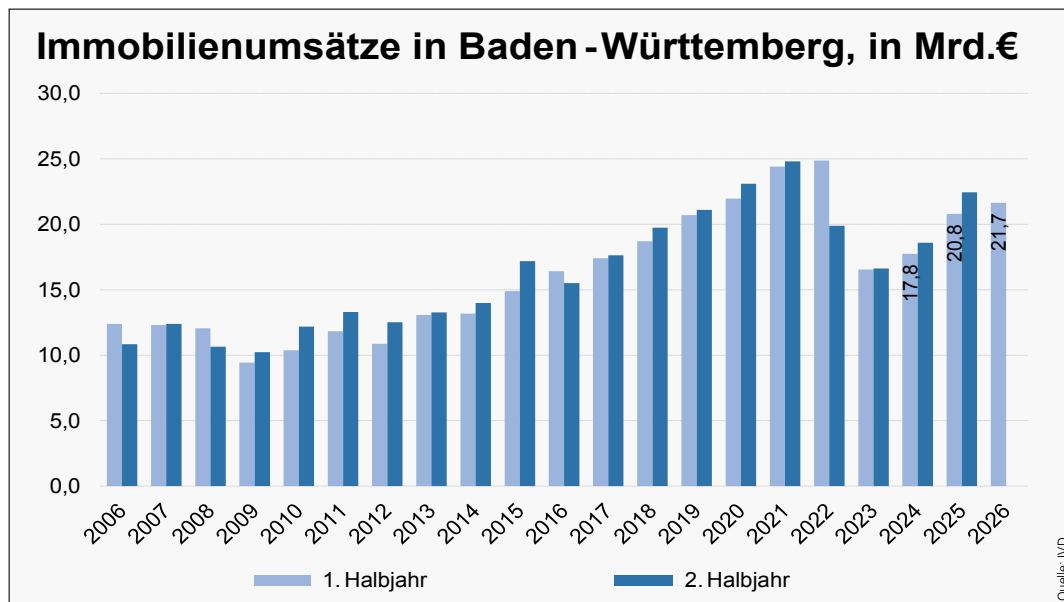
Der Umsatz in der City ist gut, meint BNP Paribas Real Estate

kaufsstädten Platz sieben, lediglich Leipzig (120 Euro) und Dresden (90 Euro) sind preiswerter. Die höchsten Spitzenmieten werden in München mit 320 Euro bezahlt, gefolgt von Frankfurt mit 295 Euro und Düsseldorf mit 285 Euro.

Für das erste Halbjahr nennt BNP für die Königstraße knapp 9,5 Millionen Passanten und für die Stiftstraße 1,7 Millionen. Damit liegt die Königstraße im Ranking der 50 meistbesuchten deutschen Einkaufsstrassen auf Platz sechs, die Stiftstraße auf

Rang 49. Die ersten beiden Plätze belegt München mit 12,6 Millionen Besuchern in der Kaufingerstraße und 12,5 Millionen Besuchern in der Neuhauser Straße, die Frankfurter Zeil folgt mit 10,6 Millionen in der ersten sechs Monaten.

Immobilienumsätze im Land steigen



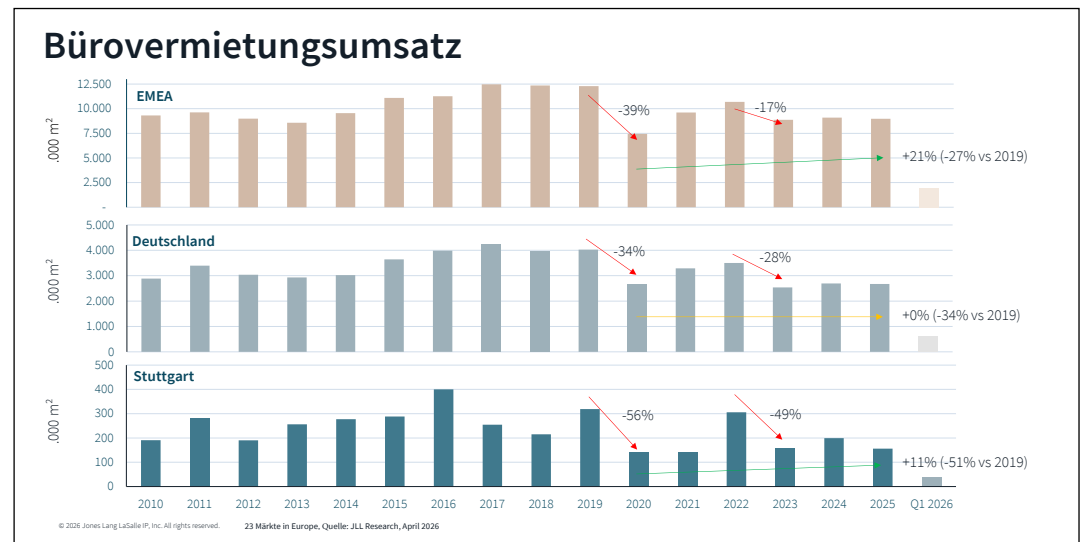
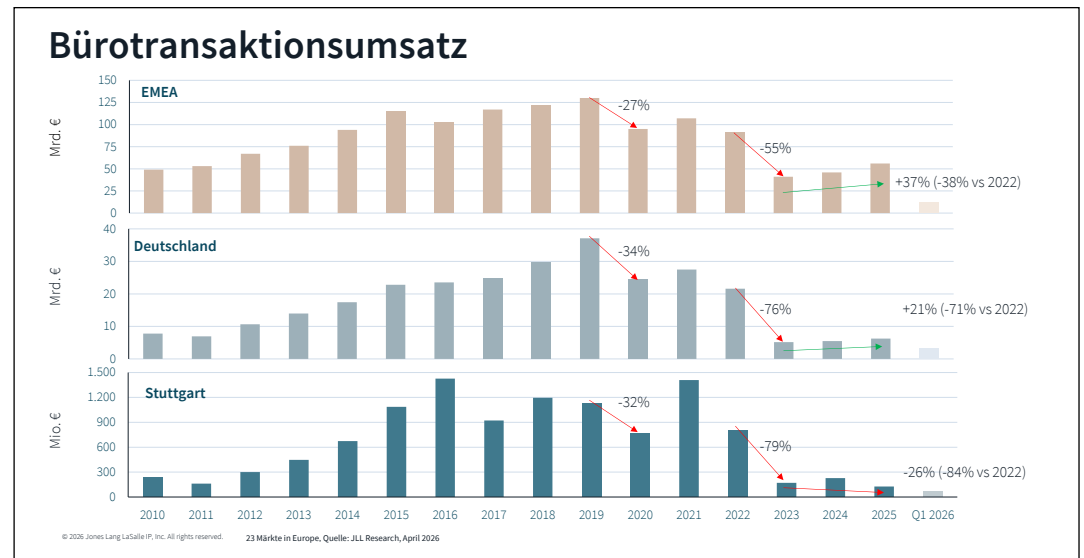
„Das Transaktionsvolumen in Baden-Württemberg ist in den vergangenen zwei Jahren schrittweise gestiegen. Auch zu Beginn des Jahres 2026 setzte sich die positive Entwicklung fort“, sagt Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. Im ersten Halbjahr wurden Immobilien im Wert von 21,7 Milliarden Euro umgesetzt, ein Anstieg von 4 % gegenüber dem Vergleichszeitraum 2025. Das erste Quartal schloss mit einem Transaktionsvolumen von 11,3 Milliarden Euro ab und lag damit 3 % über dem Vorquartal. Das Transaktionsvolumen sank im zweiten Quartal 2026 gegenüber dem Vorquartal um 8 % auf 10,4 Milliarden Euro.

MARKT

Von EMEA zu Stuttgart: JLL zieht Vergleich

Einen interessanten Vergleich zwischen der Entwicklung der Büro- und Investmentmärkte EMEA (Europa, Naher Osten und Afrika), Deutschland und Stuttgart stellt Georg Charlier, Niederlassungsleiter Stuttgart von JLL, dar. Er zeigt, kurz gesagt, dass der Raum EMEA schon wieder Aufwärtstendenzen zeigt, Deutschland sich überwiegend stabilisiert hat, während Stuttgart sich noch im Abwärtstrend befindet.

2022 gingen die Investmentumsätze in allen drei Teilmärkten zurück, mit 27 bis 34 % etwa gleich stark. Der Zinsanstieg, der Beginn des Kriegs in der Ukraine sowie Homeoffice sorgten laut Charlier für Verunsicherung. Aufgrund der Pandemie seien Besichtigungen oft nicht möglich gewesen, was Transaktionen behinderte. Seit 2024 steigen die Transaktionsvolumen in EMEA wieder, nicht jedoch in Deutschland und Stuttgart. „In Deutschland waren die Preise höher“, erklärt Charlier. Also sei auch die Fallhöhe größer und der Prozess der Preisanpassung würde länger dauern. Auch die wirtschaftlichen Perspektiven Deutschlands könnten eine Rolle spielen. Für die einst höheren Preise seien der größere Anlagedruck und die geringere Verfügbarkeit mitentscheidend gewesen. Der Bürovermietungsumsatz brach in allen drei Regionen beziehungsweise Städten 2020 aufgrund von Corona ein, dies in Stuttgart aller-



dings mit 56 % deutlich stärker als in Deutschland mit 34 % und in EMEA mit 39 %. 2022 kam dann die Erholung, 2023 ließen die Folgen des Kriegs in der Ukraine die Umsätze wieder einbrechen und hier wiederum am stärksten in

Stuttgart. Charlier sieht den Hochlohnstandort Deutschland generell infrage gestellt und verweist auf die aktuellen strukturellen Probleme insbesondere in Stuttgart.

Zu beachten ist laut Georg Charlier aber auch, dass ein Markt um-

so volatiler ist, je kleiner er ist. Das Gesetz der großen Zahlen glättet Ausschläge in Teilmärkten, so dass sich schon deswegen die Entwicklung in Deutschland und vor allem im EMEA-Raum als stabiler präsentiert.

Mehr Zwangsversteigerungen

76 Immobilien wurden in Stuttgart im ersten Halbjahr zwangsversteigert, ein Plus gegenüber dem Vergleichszeitraum 2025 von 38 %, meldet Argetra, Verlag für Wirtschaftsinformationen. Das ist Platz neun unter den deutschen Städten. Das deutlich kleinere Heilbronn liegt mit 87 Versteigerungen und einem Plus von 78 % sogar bundesweit auf Rang sechs. Am meisten Zwangsversteigerungen gab es mit 187 Terminen (minus 1 %) in Berlin, gefolgt von Chemnitz mit 115 Terminen (plus 14 %). Den höchsten prozentualen Zuwachs ermittelte Argetra in Bingen am Rhein mit 255 % auf 39 Termine.

In preiswerten Großstädten werden Wohnungen teurer

Der Wohnungskauf ist in Süddeutschland bis zu 10 % teurer als vor einem Jahr, schreibt das Portal Immowelt. Aber auch: „Preisanstiege verlagern sich in günstige Märkte, Hotspots stoßen an Grenzen.“ So wurde ein Anstieg von 10,2 % im bayerischen Hof festgestellt, von 1632 auf 1799 Euro. In München hingegen betrug der Zuwachs nur 0,5 % (8038 auf 8078 Euro), in Stuttgart war er sogar um 1,3 % rückläufig (4367 auf 4310 Euro). Für Heilbronn ermittelte Immowelt ein Plus von 4,3 % (3487 auf 3637 Euro) und für Pforzheim von 4,2 % (3055 auf 3183 Euro).

MARKT

Wohnimmobilienmarkt
Landkreis Böblingen

Preisübersicht Bestandsimmobilien Stand 30.06.2026										
Ort	Eigentumswohnungen		Doppelhäuser		Reihenhäuser		Freis tehehende Häuser		Baugrundstücke	
	gebraucht €/m²		gebraucht T€		gebraucht T€		gebraucht T€		€/m²	
	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
Böblingen Herrenberg Leonberg Sindelfingen	2.400	6.000	400	1.000	400	750	400	2.500	750	1.050
Aldingen	2.300	4.000	380	750	350	650	280	1.200	480	620
Bondorf	2.000	4.000	400	700	300	600	250	1.200	310	480
Ehningen	2.500	5.500	400	850	350	750	250	1.500	680	1.000
Holzgerlingen	2.500	5.500	420	900	380	750	250	1.500	800	1.000
Schönaich	2.500	5.000	400	850	400	700	220	1.300	800	1.100
Weil der Stadt	2.000	4.300	380	800	290	700	200	1.400	550	800

„Je nach Segment unterscheiden sich Nachfrage, Käufergruppen und Marktchancen zum Teil erheblich“, sagt Uwe Nageler, Leiter Immobilienvertrieb der Kreissparkasse Böblingen. Nach einem belebten Immobilienjahr 2025 würden sich die konjunkturellen Unsicherheiten und weltweiten Konflikte inzwischen spürbar auf die Kaufentscheidungen im Bestand auswirken, erste Anzeichen von Preisrückgängen würden sichtbar. Nageler nennt eine Preisspanne für Bestandswohnungen, die von 2000 Euro in Bondorf und Weil der Stadt bis 6000 Euro in Böblingen, Herrenberg, Leonberg und Sindelfingen reicht.

Preisübersicht Neubauten Stand 30.06.2026

Ort	Eigentumswohnungen		Doppelhäuser		Reihenhäuser	
	neu €/m²		neu T€		neu T€	
	von	bis	von	bis	von	bis
Böblingen/ Sindelfingen	6.000	6.800	500	850	600	750
Leonberg	5.800	7.000	650	900	600	750
Herrenberg	5.800	7.000	650	800	600	750
Bondorf	5.000	5.500	500	750	600	650
Ehningen	5.800	7.000	650	800	650	730
Holzgerlingen	6.000	7.000	700	800	650	730
Schönaich	6.000	7.000	650	800	600	700
Weil der Stadt inkl. Merklingen	5.300	6.500	650	800	500	750

Speziell bei Neubauten sind die Preise vom Angebot, von der Qualität und vom Konzept (z. B. betreutes Wohnen) abhängig. Insbesondere bei Häusern ist kaum ein Angebot vorhanden, das den Markt trifft.

Quelle: Z. KSK

Eigennutzer halten sich bei Neubauwohnungen zurück

„Am Neubaumarkt zeigen die staatlichen Förderungen Wirkung“, sagt Oliver Braun, Vorstand Privatkunden der Kreissparkasse, mit Blick auf Kapitalanleger, die von der erhöhten Abschreibung profitierten. Anders bei Eigennutzern, hier seien aufgrund der weiterhin hohen Preise vor allem familiengerechte Wohnungen für viele nicht mehr leistbar. Die Kreissparkasse sieht hier die Spanne von 5000 Euro in Bondorf bis 7000 Euro in Leonberg, Herrenberg, Ehningen, Holzgerlingen und Schönaich.

Mehr Eigentums- und Mietwohnungen angeboten



Mehr Auswahl für Käufer und Mieter

Einen Angebotsboom in Stuttgart und Umgebung konstatiert das Portal Kleinanzeigen bei Eigentums- und Mietwohnungen. In Stuttgart sei die Zahl der angebotenen Mietwohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 46 % höher. Eine ähnliche Entwicklung zeige sich auch in den umliegenden Orten.

Den stärksten Anstieg verzeichnete Filderstadt (60 %), gefolgt von Sindelfingen (49 %), Böblingen (43 %), Ludwigsburg (24 %) und Esslingen (17 %). Bei Eigentumswohnungen fiel das Plus besonders deutlich in Filderstadt aus, wo sich das Angebot um 143 % erhöht haben soll. In Stuttgart lag das Angebot im Mai 2026 um 67 % über dem Vorjahresniveau. Ebenfalls deutliche Zuwächse verzeichneten Esslingen (88 %), Ludwigsburg (26 %) und Sindelfingen (22 %), während das Angebot in Böblingen konstant blieb. Trotz des wachsenden Angebots blieben die Mietwohnungspreise laut Kleinanzeigen in Sindelfingen und Ludwigsburg im Jahresvergleich stabil. In Filderstadt (minus 3,6 %) und Stuttgart (minus 2,4 %) gingen die Mietpreise hingegen leicht zurück, während Mietende in Esslingen am Neckar (plus 7,1 %) und Böblingen (plus 7,9 %) mit einer höheren Mietbelastung rechnen müssen.

Ein anderes Bild würde sich bei Eigentumswohnungen zeigen: Kaufinteressenten profitierten vor allem in Böblingen (minus 12,1 %), Esslingen (minus 10 %) und Sindelfingen (minus 7,8 %) von niedrigeren Mediankaufpreisen. In Filderstadt (plus 2,2 %) und Ludwigsburg (plus 3,7 %) hingegen zogen die Preise gegenüber dem Vorjahr leicht an.

Projektentwicklungsvolumen: Mehr Wohnen, weniger Büros

Rund 1,9 Millionen m² beträgt das Projektentwicklungsvolumen in Stuttgart im Betrachtungszeitraum 2023 bis 2030. Der Development-Monitor, erstellt von Bulwiengesa, weist damit einen Zuwachs von 0,4 % gegenüber dem Zeitraum 2022 bis 2029 auf. Auf das Segment Wohnen entfallen knapp 630 000 m², mithin ein Plus von fast 11 %. Um 8 % auf 737 000 m²

ging hingegen das Projektentwicklungsvolumen bei Büros zurück. Auf das Segment Handel entfallen nahezu unverändert 66 000 m², auf Logistik 151 000 m², auf Hotels 89 000 m² (minus 26 %), auf Seniorenimmobilien 53 000 m² (minus 3,5 %) und auf Sonstige 173 000 m² (plus 39 %).

VERANSTALTUNGEN

WIV-Sommerfest rückt schnelleres Bauen in den Fokus



Goldbeck Süd war Gastgeber in der Niederlassung am Fasanenhof

Wie lassen sich Bauprojekte schneller, einfacher und wirtschaftlicher umsetzen? Mit dieser Frage beschäftigte sich das WIV-Sommerfest der Wirtschafts- und Industrievereinigung Stuttgart in den Räumlichkeiten der Niederlassung von Goldbeck Süd in Stuttgart-Fasanenhof. Der Abend brachte etwa 100 Vertreter aus Wirtschaft, Industrie und Immobilienwirtschaft zusammen.

Im Mittelpunkt stand die Podiumsdiskussion mit Landesbauministerin Theresa Schopper unter dem Titel „Innovativ – nachhaltig – ressourcenschonend: Wie werden wir künftig bauen?“. Im Gespräch mit Volker Merk (Geschäftsführer Engel & Völkers Commercial), Roland Bechmann (Vorstand des Planungsbüros Werner Sobek) und Alexander Kraus (Geschäftsführer Goldbeck Süd) wurde deutlich: Die Lösungen sind bekannt – jetzt kommt es auf die konsequente Umsetzung an.

Im Fokus standen dabei insbesondere die digitale Bauakte, der Gebäudetyp E, vereinfachte Genehmigungsverfahren sowie integrierte Ausschreibungs- und Vergabeverfahren für Planen und Bauen. Nach Einschätzung

der Diskussionsrunde können diese Ansätze helfen, die vielfach fragmentierten Prozesse in der Bau- und Immobilienwirtschaft zu reduzieren und Projekte schneller voranzubringen.

Theresa Schopper sprach sich dafür aus, bestehende Verfahren zu verschlanken und die Umsetzung voranzutreiben. Gleichzeitig rückte sie die Reaktivierung von Beständen und den Erhalt bestehender Gebäude stärker in den Blick. „Damit der Umbau im Bestand flächendeckend gelingt, muss er gesamtheitlich gedacht werden: Vom Schallschutz, über den Brandschutz bis hin zur Barrierefreiheit“, meinte sie.

Alexander Kraus ordnete die Diskussion so ein: „Wir haben kein Erkenntnisproblem, sondern ein Umsetzungsproblem. Die Lösungen liegen auf dem Tisch – jetzt müssen wir vom Wissen ins Handeln kommen. Vereinfachte Verfahren, digitale Prozesse und integrierte Modelle für Planen und Bauen müssen konsequent in die Fläche gebracht werden. Nur so können wir die Fragmentierung reduzieren und schneller, wirtschaftlicher und nachhaltiger bauen.“

Sommerempfang des ZIA Südwest bei Lava Energy



Regionalvorstand plus Diskutanten und Gastgeber

„Klimaziele verändern keine Gebäude“ lautete eine der zentralen Aussagen des Sommerempfangs

der Region Südwest des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss. Passend zum Thema „Das neue

Gebäudemodernisierungsgesetz – ein guter Kompromiss zwischen Technologiefreiheit und CO₂-Reduzierung?“ fand der Empfang beim auf energetische Lösungen spezialisierten Gastgeber Lava Energy in Stuttgart statt. Marcus Lehmann, Gründer und Geschäftsführer von Lava Energy, begrüßt, dass durch das Gesetz nun Klarheit und Kontinuität geschaffen wurde, was immer besser als Unsicherheit sei. Jochen Renz, Geschäftsführer von Renz Solutions, bedauerte, dass viele Innovationen deutscher Unternehmen im Bereich Gebäudekonditionierung den Bauherren nicht angeboten würden. „Die deutsche Bauwirtschaft ist

mittlerweile sehr innovativ, aber wir haben ein Umsetzungsproblem. Daher sind unter anderem Leuchtturmprojekte wichtig“, sagte Lehmann. „Wir müssen dekarbonisieren. Die Zeche, an fossilen Energieträgern festzuhalten, kann nach hinten losgehen.“

„Wir sind im Gebäudebestand nach wie vor in einem Zielkonflikt – Wirtschaftlichkeit gegen energetische Modernisierung. Wenn ein Gebäude bautechnisch noch in Ordnung ist, wird es in der Regel nicht nur aus energetischen Gründen modernisiert“, meinte Hans Christian Jünger, Leiter des Instituts für Baubetriebslehre der Universität Stuttgart.

STANDORT

Stuttgart unterstützt Beseitigung von Graffiti



Die Landeshauptstadt Stuttgart will ein deutliches Zeichen für ein sauberes und attraktives Stadtbild setzen: Mit einer neuen Förderrichtlinie unterstützt sie private Eigentümer bei der Beseitigung illegaler Graffiti an Gebäuden und baulichen Anlagen im gesamten Stadtgebiet. Zuschussfähig sind die professionelle Entfernung von Graffiti, die künstlerische Neugestaltung oder Verschönerung betroffener Flächen durch professionelle Künstler, die Übermalung von Graffiti in Eigenleistung und die Anpflanzung von Rankengewächsen als gestalterische und präventive Maßnahme. Auch Schutzbeschichtungen, die eine spätere Reinigung erleichtern, können berücksichtigt werden. Die Förderung richtet sich nach der jeweiligen Maßnahme und beträgt maximal 3500 Euro. www.stuttgart.de/graffiti

Stuttgart will Stadtteilzentren beleben



Lebendige Vororte sind wichtig

100 000 Euro für lebendige Stadtteilzentren: Die Stadt Stuttgart setzt das Förderprogramm MEO in den Jahren 2026 und 2027 fort. Vereine, Organisationen und Unternehmen können erneut Zuschüsse für Projekte beantragen, die Ortsmitten stärken und beleben. Erstmals können auch Maßnahmen des Baustellenmarketings gefördert werden. www.stuttgart.de/meo

DEALS

Grundstück für Paketverteilzentrum

Andritz Schuler Pressen verkauft ein etwa 5,5 Hektar großes Grundstück in Gemmingen, Landkreis Heilbronn, an ein E-Commerce-Unternehmen für den Bau eines Paketverteilzentrums. Laut Immobilien Zeitung handelt es sich dabei um Amazon. BNP Paribas Real Estate hat den Käufer beraten, Fachpartner Gewerbe-Immobilien den Verkäufer.

Gewerbegrundstück in Rottenburg

Erbe Elektromedizin erwarb ein etwa 2,5 Hektar großes Gewerbegrundstück im Gewerbegebiet Ergenzingen-Ost in Rottenburg, Landkreis Tübingen, für den Bau eines Logistik- und Service-Hubs. Immoworqs vermittelte.

Wohn- und Geschäftshaus in Stuttgart-Süd

Die Gjoleka-Gruppe erwarb in Stuttgart-Süd das Wohn- und Geschäftshaus Mozartstraße 51 mit 900 m², verteilt auf fünf Gewerbeeinheiten und eine Wohneinheit. Die Immobilie soll kernsaniert und in 15 Wohneinheiten aufgeteilt werden. Giese Immobilien hat vermittelt.

Pier Invest kauft 63 Wohnungen im Landkreis Heilbronn

Neufeld Immobilien und Ten Brinke haben ein gemeinsam entwickeltes Wohnprojekt an der Sophie-Scholl-Straße in Oedheim, Landkreis Heilbronn, als Forwarddeal an den Assetmanager Pier Investment Partner veräußert, der es im Auftrag einer deutschen Zusatzversorgungskasse erworben hat, berichtet Thomas Daily. Es handelt sich um 63 Mietwohnungen mit etwa 5100 m² Wohnfläche und eine Tiefgarage mit 82 Stellplätzen.

OFFICE · RESIDENTIAL · RETAIL · LOGISTICS

HERZBLUT IST DIE BESTE EXPERTISE.

SEIT 30 JAHREN VEREINEN WIR IN STUTTGART KNOW-HOW UND LEIDENSCHAFT FÜR IMMOBILIEN.

Colliers



Foto: KI

**Tschüss Büro,
hallo Freibad!**

**Sommerferien: Wenn der Kaffee
durch Cocktails ersetzt wird.**

**Weniger Excel,
mehr Eiscreme für alle.**

**Der einzige Termin heute:
Sonnencreme nachlegen.**

*Arbeit kann warten,
die Sonne nicht.*

**Ich bin dann mal Überstunden
am Strand abbauen.**

*Kollegen, haltet die Stellung.
Bin dann mal weg!*

*Schreibtische leer, Köpfe
frei: Schöne Ferien!*

*Der Laptop schläft, ich
jetzt auch.*

*Bin im Urlaubsmodus.
Bitte nicht stören.*

**Bin kurz die Akkus
aufladen. Meer sehen.**

**Mein liebster Chef ist aktuell
der Bademeister.**

„WIR LESEN UNS WIEDER AM 8. UND 9. SEPTEMBER 2026“

**Immobilienbrief
STUTT GART**



www.immobilienbrief-stuttgart.de

**Immobilienbrief
MÜNCHEN**



www.immobilienbrief-muenchen.de

IMMOBILIENBRIEF STUTT GART & MÜNCHEN – IHRE SCHÖNSTE NEBENSACHE, SEIT ES IMMOBILIEN GIBT ...

UNTERNEHMEN

Wolff & Müller unterstützt die IBA'27 wieder – bleibt aber kritisch



Wolff & Müller baut die erste Holzhybridbrücke Stuttgarts

Wolff & Müller ist zum 1. Juli zur Internationalen Bauausstellung 2027 Stadtregion Stuttgart (IBA'27) zurückgekehrt und engagiert sich wieder als Hauptförderer – bis zum Ende der Bauausstellung.

„Wir hatten beim Ausstieg gesagt, dass wir die Bauausstellung weiter aufmerksam verfolgen und bei veränderten Bedingungen zu einer Rückkehr bereit sind. Für uns war dabei immer klar: Die IBA'27 ist eine einzigartige Chance für Stuttgart und die Region. Einiges hat sich bewegt – und die entscheidende Phase steht kurz bevor. Jetzt kommt es darauf an, dass wir alle gemeinsam das Beste daraus machen. Dazu wollen wir beitragen“, sagt Albert Dürr, geschäftsführender Gesellschafter von Wolff & Müller. 2021 war Wolff & Müller der erste Hauptförderer der IBA'27. Ende 2023 beendete das Unternehmen dieses Engagement und sprach von einem bewussten Signal (*Immobilienbrief Stuttgart Nr. 359*). Aus Sicht von Wolff & Müller war das Profil der Bauausstellung nicht klar genug, um eine ähnliche Strahlkraft zu entfalten wie die Weißenhofsiedlung vor 100 Jahren. Zudem war der Rückhalt der Landeshauptstadt, die eine zentrale Füh-

rungsverantwortung für die IBA trägt, aus Sicht des Bauunternehmens nicht stark genug. In einer vom Immobilienbrief Stuttgart angeregten Diskussionsrunde wurde unter anderem mit IBA-Intendant Andreas Hofer und Albert Dürr versucht, aufzuarbeiten, was eine IBA leisten kann (*Immobilienbrief Stuttgart Nr. 360*).

„Die IBA ist sichtbarer geworden“

Seitdem hat sich laut Dürr erkennbar etwas bewegt. Die IBA'27 sei mit ihren Projekten, Festivals und Formaten sichtbarer geworden. Die Stadt nehme ihre Verantwortung spürbarer wahr, etwa mit einem eigenen IBA-Ausschuss im Gemeinderat und der Realisierung des Weissenhoffsforums. Gleichwohl behält Wolff & Müller einen kritischen Blick. „Die IBA'27 hat viele gute Einzelprojekte“, sagt Albert Dürr. „Was mich umtreibt, ist die Frage nach dem übergreifenden Gedanken, der sie zusammenhält. Eine ‚Stadt am Fluss‘ könnte genau das sein: Ein Masterplan, der den Neckar besser zugänglich macht und ihn als Stadtraum erlebbar werden lässt, wäre für die breite Öffentlichkeit verständlich und greifbar. Dieses Potenzial bleibt auch nach der IBA.“ An die Stadt und alle verantwortlichen Parteien hat er den Wunsch, noch aktiver dazu beizutragen, dass die Menschen in der Stadt und Region die IBA'27 wahrnehmen und verstehen, wofür sie steht.

„Die Transformation gelingt nur im Zusammenspiel“

„Das erneute Engagement ist ein starkes Zeichen der Verbundenheit mit der IBA'27 und ihren Zielen. Gerade auf dem Weg ins Ausstellungsjahr 2027 ist die Unterstützung aus der Bauwirtschaft für uns von großer Bedeutung“, freut sich IBA-Geschäftsführerin Gabriele König. „Die Transformation der Städte und Gemeinden gelingt nur im Zusammenspiel von Planung, Bauwirtschaft, Politik und Gesellschaft. Deshalb ist es besonders wertvoll, dass sich Wolff & Müller erneut in die IBA'27 einbringt und den Austausch über die Zukunft des Bauens unterstützt“, ergänzt Andreas Hofer.

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



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.

PROJEKTE

Instone baut wieder in Herrenberg



Autofrei und grün bei Gefylde in Herrenberg

Mit dem zweiten Bauabschnitt des Projekts Gefylde hat Instone in Herrenberg, Landkreis Böblingen, begonnen. Es entstehen weitere 52 Eigentumswohnungen, insgesamt umfasst das Projekt zirka 170 Einheiten. Der zweite Bauabschnitt besteht aus 1,5- bis Fünfzimmer-

wohnungen mit Größen zwischen 43 und 122 m². Die Gebäude werden im EH-40-Standard errichtet und erfüllen die Anforderungen für das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG). Das Energiekonzept umfasst Wärmepumpen und Photovoltaik.

L-Bank erweitert Technologiepark Tübingen-Reutlingen

Über 1000 Arbeitsplätze soll der neue „Cyber Valley Start-up Campus“ im Technologiepark Tübingen-Reutlingen (TTR) bieten. „Wir stärken die Region als Hightech-Standort und fördern die Start-up-Szene insbesondere im Bereich der Künstlichen Intelligenz“, sagt L-Bank-Vorstand Johannes Heinloth. Das Architekturbüro 121 Architekten Florian Danner & Suleiman Mukarker, Tübingen, mit Machleidt, Berlin, und Freiraumconcept Landschaftsarchitekten, Rottenburg,

haben den ersten Preis eines Architekturwettbewerbs gewonnen. Städtebaulich übernimmt der neue Campus laut Bauherr eine Schlüsselrolle: Er bildet den nördlichen Auftakt zum Wissenschafts- und Technologiepark und prägt die Wahrnehmung des Quartiers vom Nordring aus.

Der Entwurf sieht drei eigenständige Baukörper vor, die sich architektonisch unterscheiden und jeweils eine eigene Adresse ausbilden.

PERSONEN

Ciriello wechselt zu BF.capital

Maria Angela Ciriello ist neue Geschäftsführerin der BF.capital. Sie bleibt zugleich Chief Financial Officer (CFO) der Muttergesellschaft BF.direkt. Ciriello teilt sich die Geschäftsführung der BF.capital mit Eugenio Sangermano, der zugleich Chief Investment Officer (CIO) der BF.direkt ist. Berthold Garbas scheidet aus der Geschäftsführung der BF.capital aus.

Maria Angela Ciriello kam schon 2021 zur BF-Gruppe. Davor war



sie 14 Jahre in unterschiedlichen Positionen bei der LBBW Asset

Management Investmentgesellschaft in der Landeshauptstadt Stuttgart tätig und verantwortete unter anderem das Unternehmenscontrolling, Risikomanagement und Auslagerungscontrolling. Sie ist Diplom-Ökonomin und staatlich geprüfte Informatikerin. Eugenio Sangermano ist seit 2023 Teil der BF-Gruppe. Er wechselte zusammen mit Berthold Garbas von der W&W Asset Management zur BF.capital.