

Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 419

www.immobilienbrief-stuttgart.de

08.09.2026

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Bauturbo

- Stuttgarter Weg
- Mehr Geschwindigkeit beim Wohnungsbau
- Immobilienbranche sieht Chancen

Seite 5

Wohnen im Bunker

- Fünf Eigentumswohnungen mit Weinberg

Seite 6

Logistikzentrum

Kirchheim/Teck

- Putsch baut mit Goldbeck

Seite 7

Miet- und

Eigentumswohnungen

- Angebot in Stuttgart und München gestiegen

Seite 8

Wohnungsgenehmigungen

- In Stuttgart minus 71 %

Seite 10

Pandion

- Elf Projektgesellschaften insolvent

Seite 12

TK mietet bei Dibag

- 7500 m² in der Löwentorstraße

Seite 13

Projektbau Pfeiderer

- 300 Gäste bei drei Events

Liebe Leser!

Die Sommerpause ist vorbei und wir alle sind gespannt, was die Wochen bis Jahresende noch alles so bringen – und hoffen auf gute Nachrichten. Dass wir in unserem vorigen Editorial das Positive zelebriert haben, kam bei Ihnen gut an. Deshalb werden wir daran anknüpfen, können es aber leider nicht bis zum Ende dieser Seite durchhalten.



Der Stuttgarter Weg zum Bauturbo klingt vielversprechend. Er kann den Wohnungsbau nicht nur beschleunigen, sondern dank Befreiungen auch Projekte ermöglichen, die bislang so nicht machbar waren. **Über den bislang größten Büromietvertrag des Jahres freut sich die Dibag.** Die Techniker Krankenkasse mietet 7500 Quadratmeter und verlässt Weilimdorf.

Wohnungsbau muss sich rechnen, sonst findet er nicht statt – auch wenn das manche nicht wahrhaben wollen. 27 Euro pro Quadratmeter, stolze 3750 Euro Kaltmiete für eine zirka 139 Quadratmeter große

Penthousewohnung, erzielt ein Kapitalanleger für eine Strenger-Wohnung im Parkside-Quartier, im Stuttgarter Neckarpark gelegen. Kompliment! 27 Euro sind in Stuttgart – noch – viel Geld. In anderen europäischen Städten würden sie als Schnäppchen durchgehen.

Ein Zeichen dafür, dass Wohnungsbau sich zu oft nicht lohnt, sind auch die dramatisch eingebrochenen Genehmigungszahlen in Stuttgart: Minus 71 Prozent auf magere 205 Einheiten im ersten Halbjahr! Das ist heftig, denn was heute nicht genehmigt wird, wird morgen nicht gebaut und der Wohnungsmangel verschärft sich. **Besonders deutlich wird das Stuttgarter Minus im Vergleich mit den Zahlen im Bund (plus 12,7 Prozent) und im Land (plus 35 Prozent).**

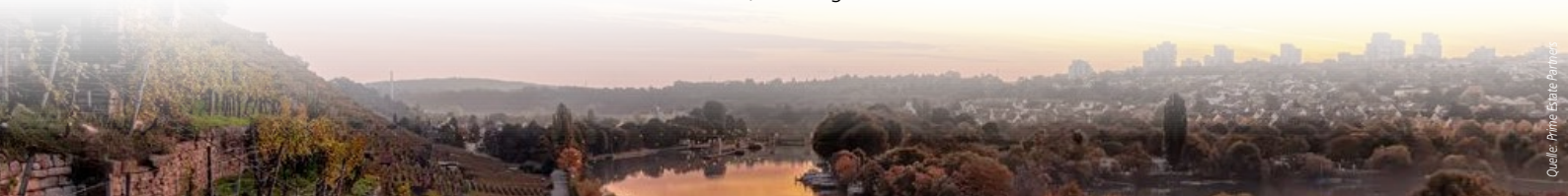
In München wurden im ersten Halbjahr übrigens 1961 Wohnungen genehmigt. Das sind 9,6-mal so viel wie bei uns. Die Einwohnerzahl ist in München jedoch nur 2,5-mal höher. Etwa 800 Genehmigungen hätte Stuttgart also gebraucht, um rechnerisch gleichzuziehen. Kleine Anmerkung: Das wären immer noch weniger, als OB Frank Nopper im Wahlkampf versprochen hat.

Umso dringender muss der Bauturbo zünden. Doch der alleine wird es nicht richten. Weniger Bürokratie, niedrigere Baukosten, mehr Bauland und leider auch höhere Mieten gehören dazu, anders wird es nicht gehen.

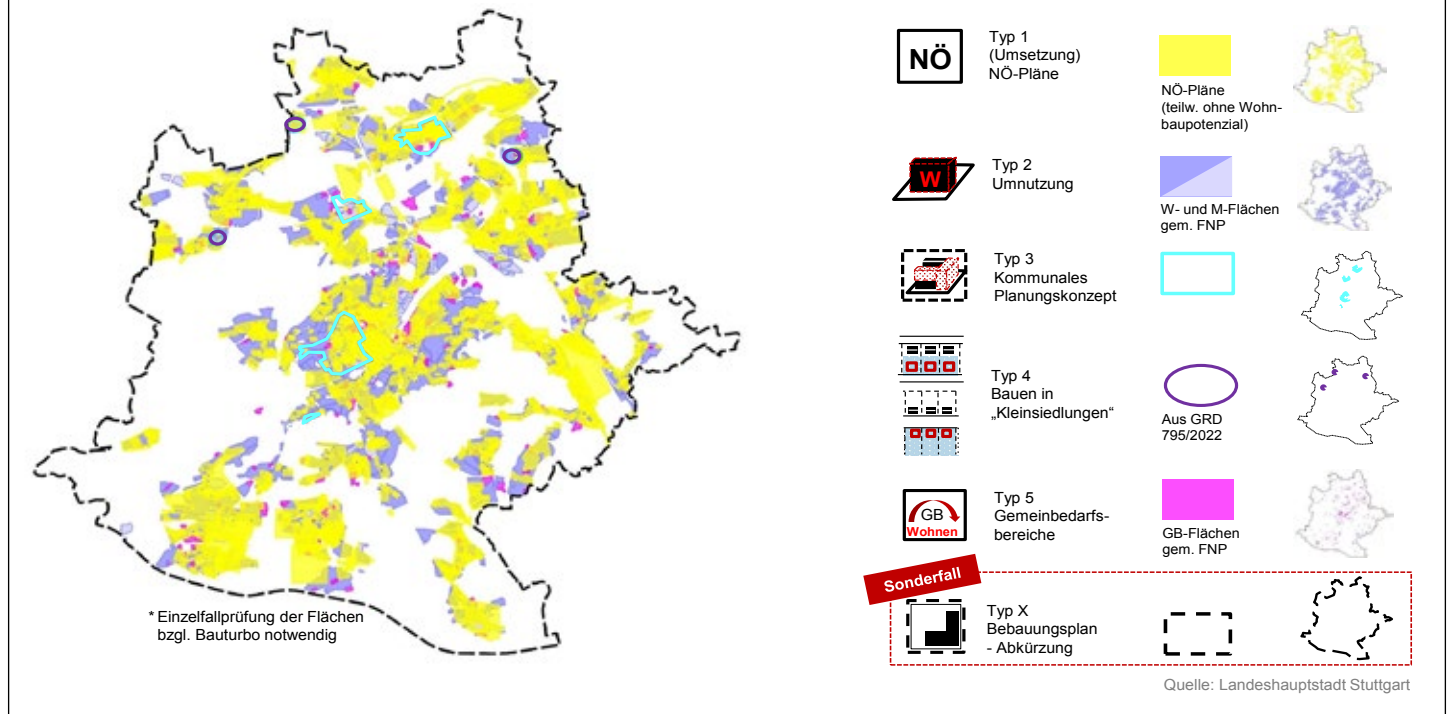
Noch mehr positive Nachrichten gewünscht? Sie haben Ihren Immobilienbrief Stuttgart wieder. Viel Spaß also beim Schmökern!

Ganz herzlich grüßt Sie

Ihr 
Frank Peter Unterreiner, Herausgeber



Stuttgarter Weg zum Bau-Turbo | Flächenpotenziale



Fallgruppen sollen die Effizienz erhöhen, betroffen sind weite Teile des Stadtgebiets

Mit dem Bauturbo mehr Geschwindigkeit beim Wohnungsbau – Stadt Stuttgart und Immobilienwirtschaft sehen Chancen

Die Erteilung einer Baugenehmigung vor Fertigstellung des Bebauungsplans, die Befreiung von Vorgaben des Bebauungsplans und der pragmatische Umgang mit den berichtigten Stuttgarter Baustaffeln, das sind die wesentlichen Erleichterungen des sogenannten Bauturbos in der Landeshauptstadt. Er gilt jedoch nur für Wohnungsbauvorhaben und hebt insbesondere nicht das Baunebenrecht aus.

„Wir sehen es als Chance“, betont Stuttgarts Baubürgermeister Peter Pätzold. Doch „Bauturbo“ sei eine große Überschrift, die schwerlich halten könne, was sie zu versprechen scheint. „Wir sind gespannt, was wir nach ein, anderthalb Jahren sagen können“, meint er.

Ohne zusätzliches Personal einzustellen, hat Stuttgart eine Geschäftsstelle Bauturbo eingerichtet, nachdem der Gemeinderat im Juni beschlossen hatte, den Bauturbo anzuwenden. „Der Bauturbo bedeutet nicht weniger Qualität, sondern mehr Geschwindigkeit bei gleicher Verantwortung“, kommentierte Pätzold damals ([Immobilienbrief Stuttgart Nr. 416](#)).

Projektgruppe will schnell und pragmatisch entscheiden

Alle zwei Wochen soll die Projektgruppe Bauturbo, die sich aus dem Amt für Umweltschutz, dem Amt für Stadtplanung und Wohnungen

und dem Baurechtsamt sowie der Geschäftsstelle Bauturbo zusammensetzt, schnell und pragmatisch über die eingegangenen Anträge entscheiden. Zehn solcher Sitzungen gab es bereits.

Der IWS lobt den pragmatischen Ansatz

Die Immobilienbranche ist voll des Lobes. Bettina Klenk, Vorständin Wohnen beim Branchenverband IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart, war mit dabei, als im Rathaus den Partnern des Bündnisses für Wohnen vorgestellt wurde, wie Politik und Verwaltung mit dem Bauturbo umgehen wollen. Sie lobt den pragmatischen Ansatz, die positive Aufbruchstimmung. Sehr gut sei, dass in Stuttgart, anders als in vielen anderen Kommunen, die Verwaltung weitgehende Handlungsvollmacht hat und eine Taskforce eingerichtet wurde, um die eingehenden Anträge schnell zu prüfen. „**Das bringt Geschwindigkeit und unterstützt die Prozesse. Wir haben eine Aufbruchstimmung gespürt, der Wille zu Veränderungen scheint da zu sein**“, freut sich Bettina Klenk.

Baugenehmigung vor Gültigkeit des Bebauungsplans

Der Bauturbo kann das Bauen beschleunigen, sagt Kirsten Rickes, Leiterin des Baurechtsamts. Relativ unkompliziert könne eine Baugenehmigung erteilt werden, obwohl das Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen ist. Und wenn der Bebauungsplan nicht oder

Stuttgarter Weg zum Bau-Turbo I Rechtliche Einordnung

§ 246e BauGB	§ 31 Abs. 3 BauGB	§ 34 Abs. 3b BauGB
Großzügige Abweichung vom BauGB unter Würdigung nachbarlicher Interessen und Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen	Befreiungen zugunsten des Wohnungsbaus nicht nur im Einzelfall, sondern auch in mehreren vergleichbaren Fällen unter Würdigung nachbarlicher Interessen und Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen	Neuerrichtung von Wohngebäuden, wo sie sich nicht in den Bebauungszusammenhang einfügen, in unbeplanten Innenbereichen (Erweiterung zu Absatz 3a) unter Würdigung nachbarlicher Interessen und Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen
- Errichtung für Wohnzwecke - Erweiterung, Änderung oder Erneuerung von Wohnungen oder vorhandenem Wohnraum - Nutzungsänderung inkl. Änderung oder Erneuerung - den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen (Läden, kulturelle, soziale Einrichtungen)	Abweichungen vom Maß der baulichen Nutzung und der Art der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche	Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung
Befristet bis 31.12.2030	unbefristet	unbefristet

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart

anders als geplant beschlossen wird? Nicht das Problem des Antragstellers, das Gebäude hat Bestandsschutz.

Ungültiger Bebauungsplan als Grundlage für die Genehmigung

In Stuttgart wurden zirka 1600 Bebauungspläne in den 1960er-Jahren in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen und später durch Gerichte für ungültig erklärt. Folglich gelten dort noch die Baustaffeln aus den 1930er-Jahren. **Dies sorgt laut Pätzold beispielsweise bei Aufstockungen, Dachausbauten, Anbringung von Balkonen und Nachverdichtung für Probleme.** Der Bauturbo würde die Möglichkeit geben, den ungültigen Bebauungsplan, seinerzeit immerhin Ausdruck des gemeinderätlichen Gestaltungswillens, trotzdem als Grundlage für die Genehmigung zu nehmen.



Baubürgermeister Pätzold betont die Chancen des Bauturbos

Befreiungen vom Bebauungsplan sind möglich

Auch Befreiungen vom Bebauungsplan sind möglich, berichtet Rickes. Dies unter anderem mit Blick auf GFZ, GRZ und Zahl der Vollgeschosse. Die Amtsleiterin gibt ein Beispiel: Die Altbauten verfügen über vier Etagen, wie im Bebauungsplan vorgesehen. Trotzdem kann

ein Neubau mit fünf Etagen genehmigt werden, wenn die Höhe des Gebäudes aufgrund der niedrigeren Geschosshöhen im Neubau sich an der Umgebungsbebauung orientiert.

Bauturbo als Alternative zum Bebauungsplan

„Der Bauturbo hilft uns bei kleineren Verfahren, bei denen sich eine Änderung des Bebauungsplans nicht lohnt“, sagt Peter Pätzold. Der Gesetzgeber sieht den Bauturbo als Alternative zum Bebauungsplanverfahren, weiß Kirsten Rickes. Ausnahmen sollen jedoch so erteilt werden, dass sie einem theoretisch möglichen Bebauungsplanverfahren standhalten würden.

Bebauung außerhalb des Baufensters möglich

Und es müsse der Gleichbehandlungsgrundsatz gelten. In Kleinsiedlungsgebieten, wie in Hoffeld beispielsweise, könnten nun außerhalb des Baufensters Tiny-Häuser oder generell eine Bebauung zugelassen werden, sagt Peter Pätzold. Es könne jedoch nicht dem einem etwas genehmigt und dem nächsten dieses verwehrt werden. Vorausschauende Planung sei daher notwendig.

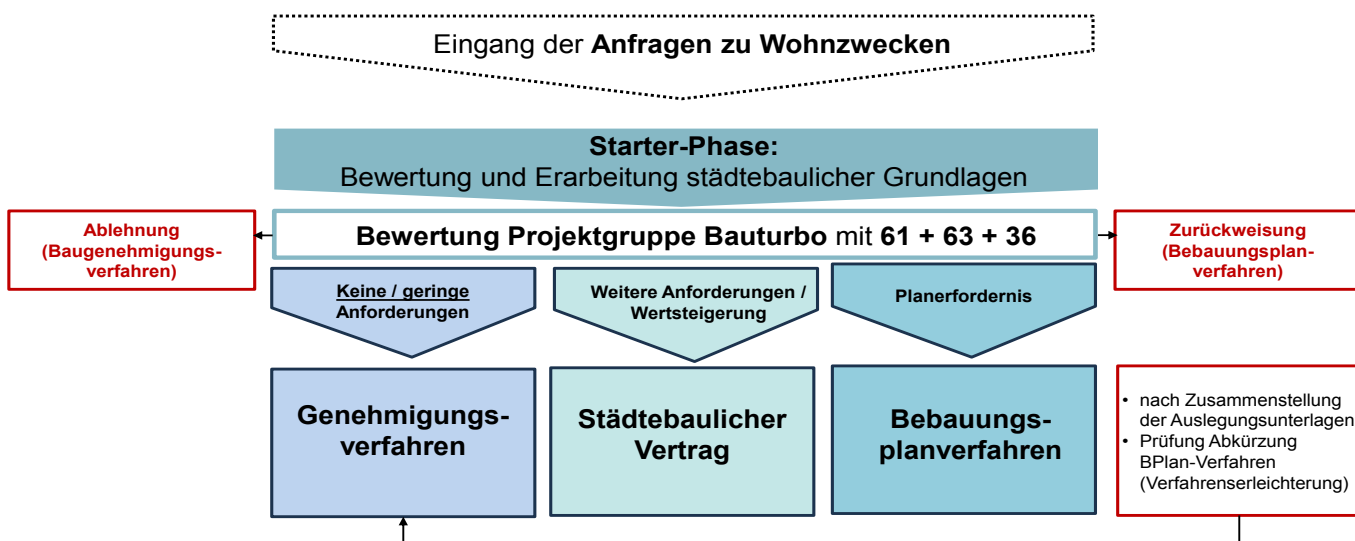
Wohnbau auf Gemeinbedarfsflächen möglich

Helfen kann der Bauturbo auch bei Gemeinbedarfsflächen, wenn beispielsweise Kirchen oder Gemeindehäuser abgerissen oder umgenutzt werden sollen. Hier könne künftig Wohnraum entstehen, allerdings unter Berücksichtigung einer erhöhten SIM-Quote von 50 Prozent ab 450 Quadratmetern neuer Wohnfläche. Eine solche Umwandlung ist auch eine der wenigen Fälle, bei dem der Gemeinderat sich das Entscheidungsrecht vorbehalten hat.

Der Bauturbo gilt nur für den Wohnungsbau

Eines der großen Missverständnisse beim Bauturbo ist laut Pätzold, dass manche Akteure meinen, er gelte immer. Doch das ist

Stuttgarter Weg zum Bau-Turbo | Vorgehensweise



Klar strukturiert – und wenn der Bauturbo nicht greift, bleibt immer noch der konventionelle Weg

grundsätzlich nur bei Wohnen der Fall. Bei gemischten Quartieren kann er möglich sein, wenn das Gewerbe nur einen sehr untergeordneten Anteil hat. Hier müssten Details auch noch durch Gerichte entschieden werden, sagt Rickes. Wie bei komplett neuen Verfahren eben üblich.

Baunebenrecht und Nachbarschutz gelten weiter

Das Baunebenrecht, erläutert die Amtsleiterin, gelte weiter. Beispielsweise Abstandsflächen und die TA Lärm. Auch nachbarschaftsrechtliche Belange müssten weiterhin berücksichtigt werden. **Schwierig sei daher die Umwandlung von Gewerbe in Wohnen oder Mitarbeiterwohnen im Gewerbegebiet.** Dann hätte das neugeschaffene Wohnen unter Umständen einen Abwehranspruch gegen das Gewerbe.

Antragsteller erhalten schnelles Feedback

Für Antragstellende wie die Verwaltung selbst wurde die neue E-Mail-Adresse bauturbo@stuttgart.de geschaffen. Hier gehen die Anträge ein, werden geprüft und in der zweiwöchentlichen Runde besprochen. Ein schnelles Feedback sichert die Leiterin der neuen Geschäftsstelle

Bauturbo, Jana Schulz zu. Fallgruppen, die jedoch nicht abschließend sind, wurden gebildet, um für eine systematische, effiziente Herangehensweise zu sorgen.

Der Prozess wird ständig evaluiert

In diesem frühen Stadium würden die an der Projektgruppe beteiligten Ämter das Vorhaben ablehnen oder absegnen und auch erklären, was ihnen noch fehlt, beispielsweise Gutachten. Der Antragsteller habe dann früh Rechtssicherheit und könne Fehlendes erstellen lassen. An die Runde schließt sich dann das ganz normale, jedoch optimierte Genehmigungsverfahren an, erläutert Rickes.

„Die Umsetzung ist ein Prozess, bei dem wir lernen werden“, sagt Peter Pätzold. „Wir evaluieren ständig im Austausch mit den Ämtern“, ergänzt Jana Schulz. ■

Die Präsentation „Bau-Turbo – aktueller Sachstand und Beschlussvorlage, konkretes Vorgehen in der Zusammenarbeit“ ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobiliensbrief-stuttgart.de/reports/standortinformationen.



Wir planen und
bauen Gebäude
für Unternehmen.

Wir sind Ihr Partner für Neubauten und
die Weiterentwicklung von Bestandsimmobilien.

moerk.de

PROJEKTE

Wohnen im Bunker mit Weitblick und Weinberg



Die Alleinlage und der weite Blick sind neben dem hauseigenen Weinberg die Besonderheiten der Zuckerburg

Einen Hochbunker aus dem Zweiten Weltkrieg baut SM Wirtschaftsberatung zu Wohnzwecken um, es entstehen fünf Eigentumswohnungen mit grandiosem Weitblick über den Neckar und auf Stuttgart. Das Projekt in Stuttgart-Steinhaldenfeld hat der Sindelfinger Investor von Planquadrat übernommen. Im eigentlichen Hochbunker entstehen vier Einheiten mit 129 und 138 m² zu Preisen zwischen 1,05 und 1,29 Millionen Euro. Auf der obersten, 1,40 Meter dicken Bunkerdecke wird eine Maisonette mit

156 m² draufgesetzt. Der Kaufpreis beträgt 1,89 Millionen Euro. Hinzu kommen fünf Auto- und 20 Fahrradstellplätze. Prime Estate Partners übernimmt den Vertrieb. In Anspielung auf den Standort und die Reblage Zuckerberg heißt das Projekt Zuckerburg. Eine Besonderheit ist, dass ein 2500 m² großer Weinberg als Gemeinschaftseigentum mit dazugehört. Ihn können die Bewohner zusammen mit einem Winzer bewirtschaften. www.zucker-burg.de

Vonovia saniert in Stuttgart-Bad Cannstatt



Das Wohnungsunternehmen Vonovia investiert etwa 1,6 Millionen Euro, um mehrere benachbarte Gebäude in der Kienbachstraße im Stuttgarter Stadtteil Bad Cannstatt zu modernisieren und instand zu setzen. 33 Wohnungen mit einer Wohnfläche von fast 2000 m² sollen künftig von einer verbesserten Energieeffizienz profitieren. Darüber hinaus plant Vonovia in den nächsten Monaten und Jahren 123 weitere Wohnungen in Bad Cannstatt zu modernisieren und instand zu setzen. Die Investitionssumme hierfür liegt bei zirka 7,4 Millionen Euro.

Daimler Truck baut in Metzingen

Ein Nutzfahrzeugzentrum will Daimler Truck in Metzingen, Landkreis Reutlingen, bauen. Im Gewerbegebiet „Im Wasser“ sollen an der Hexham-Allee etwa 40 bis 45 Arbeitsplätze entstehen. Im zweiten Halbjahr 2028 soll die Fertigstellung sein. Geplant ist eine 1250 m² große Werkstatt, 650 m² für die Kundenbetreuung, 1300 m² Neben- und 10 000 m² Außenflächen. Eine Dachbegrünung ist vorgesehen, ebenso eine PV-Anlage und E-Ladesäulen.

WBL baut geförderte Wohnungen für Familien



Vorgefertigt aus regionalem Holz

In der Brucknerstraße in Ludwigsburg hat die Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) 16 geförderte Mietwohnungen mit 1240 m² Wohnfläche fertiggestellt, darunter sechs Fünfstückerwohnungen. Hinzu kommen ein gemeinschaftlicher Waschsalon und ein Gemeinschaftsraum. Die Mieten beginnen bei 8,68 Euro. „Unser besonderer Fokus gilt Familien mit Kindern, deshalb bauen wir entgegen dem allgemeinen Trend auch Vier- und Fünfstückerwohnungen“, sagt WBL-Geschäftsführer Andreas Veit. Das Gebäude im Standard KfW 55 basiert auf dem von der WBL entwickelten Cube-11-Konzept mit einem hohen Vorfertigungsgrad und mit Holz, das in der Region geschlagen wurde.

PROJEKTE

Hirschbachbad Aalen fertiggestellt



Eine moderne Wasser- und Saunalandschaft im Grünen

In Zeiten, in denen andere Kommunen Bäder schließen oder zumindest darüber nachdenken, vollendet Aalen das Hirschbachbad nach einem Siegerentwurf des Stuttgarter Büros 4a Architekten für 65,7 Millionen Euro. Die Anlage mit 2770 m² Gesamtwasserfläche besteht aus einem Hallen- und Freibad und ersetzt in die Jahre gekommene Bäder. Ent-



standen sind unter anderem ein Lehrschwimmbecken mit Hubboden, Sprung-, Freizeit-, Sport-, Plansch- und Landebecken für die Röhrenrutsche, ferner eine Saunalandschaft. Photovoltaikanlage, Solarabsorber, Wärmerückgewinnungssysteme und Wärmetauscher sollen den Energiebedarf reduzieren.

Putsch realisiert Logistikzentrum in Kirchheim/Teck



Deutsche Post und DHL als Mieter

Putsch Immobilien hat als Investor zusammen mit Goldbeck als Generalunternehmer und ARP Architekten als Planer ein Logistikzentrum in Kirchheim/Teck, Landkreis Esslingen, realisiert. Mieter sind DHL/Deutsche Post, die zuvor schon in unmittelbarer Nähe tätig waren. Das Objekt verfügt über 1344 m² Hallen- und 192 m² Büro- und Sozialfläche.

„Besonderes Augenmerk lag bei Planung und Umsetzung auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz“, sagt Tobias Eisenreich, Geschäftsführer von Putsch Immobilien. „Das Gebäude wurde mit der DGNB-Zertifizierung in Gold ausgezeichnet.“ Der Standard KfW 40 sei Dank einer ressourcenschonenden Bauweise, Dachbegrünung sowie Photovoltaik und Wärmepumpe erreicht worden. Die Immobilie ist laut Eisenreich termingerecht fertiggestellt und übergeben worden.

Green Hydrogen Hub Stuttgart nimmt Gestalt an



Der Green Hydrogen Hub Stuttgart (GH2S) in Stuttgart-Wangen nimmt weiter Form an: Die vier etwa 65 Tonnen schweren und 22 Meter hohen Niederdruckspeicher sind aufgestellt. Zusammen verfügen sie über ein Volumen von 328 Kubikmeter und können etwa 2100 Kilogramm Wasserstoff aufnehmen. Zum Vergleich: Ein Wasserstoffbus könnte damit bis zu 20 000 Kilometer zurücklegen.

„Der mit erneuerbaren Energien erzeugte Wasserstoff wird perspektivisch in den vier Tanks zwischengespeichert. Das ermöglicht eine flexible Wasserstoffproduktion und -versorgung für die Region Stuttgart“, sagt Peter Drausnigg, technischer Geschäftsführer der Stadtwerke Stuttgart. „Wenn günstiger Solar- oder Windstrom zur Verfügung steht, wird die Wasserstoffproduktion hochgefahren. Wasserstoff, der nicht sofort in die Pipeline oder einen der Trailer fließt, wird in den Speichern gepuffert, um später bedarfsgerecht verteilt zu werden.“

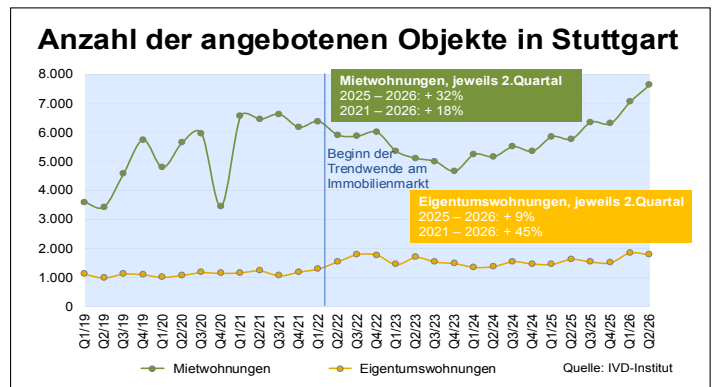
MARKT

Mehr Miet- und Eigentumswohnungen in Stuttgart und München

„Die aktuellen Zahlen zeigen eine zunehmende Bewegung auf den Wohnungsmärkten, aber keine grundlegende Entspannung. Gerade beim Mietmarkt muss man sehr genau auf das Ausgangsniveau schauen“, analysiert Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. Im Zuge der Zinswende am Kaufmarkt sei in München ein ausgeprägter Rückgang des Mietwohnungsangebots zwischen 2022 und 2024 festzustellen. Seit Ende 2024 ist das Angebot wieder deutlich gestiegen. Es liegt laut Kippes im zweiten Quartal 2026 bei etwa 11 700 Mietwohnungsangeboten – etwa 17 % unter dem Stand von 2021.

Auch in Stuttgart hat sich das Mietwohnungsangebot seit seinem Tiefpunkt Ende 2023 deutlich erhöht. Im zweiten Quartal 2026 wurden etwa 7600 Mietwohnungen angeboten. Damit liegt das Angebot etwa 18 % über dem Niveau des zweiten Quartals 2021 – ein gegenläufiger Trend wie in München also. „Gegenüber dem Vorjahresquartal wurden in beiden Landeshauptstädten jeweils 32 % mehr Mietwohnungen zur Vermarktung angeboten“, sagt Kippes.

Der Anstieg des Angebots an Mietwohnungen kann laut Kippes folgende Ursachen haben: „Neben einer höheren Zahl von Mieterwechseln und einer stärkeren Vermarktungsaktivität dürfte auch die veränderte Situation am Eigentumsmarkt eine Rolle spielen. Wohnungen, die aufgrund der schwächeren Nachfrage nach Eigentum nicht oder nicht zu den ursprünglich erwarteten Konditionen verkauft werden können, können – zumindest vorübergehend – dem Mietmarkt zugeführt werden.“ Dadurch würde sich das Mietangebot erhöhen, ohne dass sich der strukturelle Wohnraum-mangel oder der Wohnungsbestand entsprechend verändert.



Für Stuttgart kommt laut Stephan Kippes ein weiterer Faktor hinzu. Die wirtschaftliche Situation in der Region habe sich jüngst spürbar gewandelt: „Das reduzierte Arbeitsplatzangebot in der Region führt dazu, dass weniger Arbeitnehmer aus anderen Regionen nach Stuttgart ziehen, und es führt teilweise dazu, dass Arbeitnehmer aus der Region abwandern; beides führt zu einer reduzierten Nachfrage nach Mietwohnungen.“

Auch bei Eigentumswohnungen sei das Angebot weiterhin deutlich höher als vor der Zinswende. In München und Stuttgart wurden laut IVD-Institut im zweiten Quartal 2026 jeweils 45 % mehr Eigentumswohnungen als im zweiten Quartal 2021 angeboten. „Inzwischen hat sich dieser extreme Ausschlag zwar wieder abgeschwächt. Gegenüber dem Vorjahresquartal fällt der Anstieg mit 6 % in München etwas moderater als in Stuttgart mit 9 % aus“, urteilt Stephan Kippes.

Preise für Wohnimmobilien in Stuttgart mit geringen Zuwächsen

Um nur 0,7 % sind die Preise für Wohnimmobilien in Stuttgart im Vergleich zum zweiten Quartal des Vorjahres gestiegen, meldet der Verband deutscher Pfandbriefbanken (VDP). Das ist der geringste Zuwachs unter den Top-Sieben-Märkten, den der VDP im Durchschnitt bei 2,1 % sieht. In Gesamtdeutschland waren es 1,9 %. Am stärksten unter den Top Sieben war das Wachstum in Hamburg mit 3,8 %, gefolgt von Köln mit

2,5 %, Frankfurt und Düsseldorf mit je 2,4 %, München mit 2,3 % und Berlin mit 1,6 %. Auch die Neuvertragsmieten haben in Stuttgart nur um 1,2 % binnen Jahresfrist zugelegt. Am stärksten war das Plus mit 3,5 % in Düsseldorf, am schwächsten mit 0,6 % in Berlin. Den Durchschnitt der Top-Sieben-Städte sieht der VDP bei 1,5 %, in Gesamtdeutschland waren es mit 3,2 % deutlich mehr.

STANDORT

Stuttgart will Klimaziele reduzieren

Die Landeshauptstadt will die Klimaziele bei Neubau und Sanierung ihrer Gebäude senken, das berichtet die Stuttgarter Zeitung. So sei es aus finanziellen Gründen nicht zu halten, dass alle Neubauten im Energieplusstandard erfolgen und alle Sanierungen zu Klimaneutralität führen. Vielmehr strebe die Stadt laut Peter Holzer, Leiter des Hochbauamts, bei Neubauten als Mindeststandard KfW 40 an.

Der Einbau von zu viel Technik, die zwar den Energieverbrauch reduziere, aber im Betrieb teuer sei und nach einigen Jahren erneuert werden müsse, solle vermieden werden. Auch das Ziel, dass 30 % der Gebäudehülle begrünt sein müssen, sei aufgrund des Pflegeaufwands schwer zu halten. Nach der Sommerpause will die Verwaltung laut Stuttgarter Zeitung dem Gemeinderat einen Vorschlag für die Aufweichung der 2020 beschlossenen Klimaziele präsentieren.



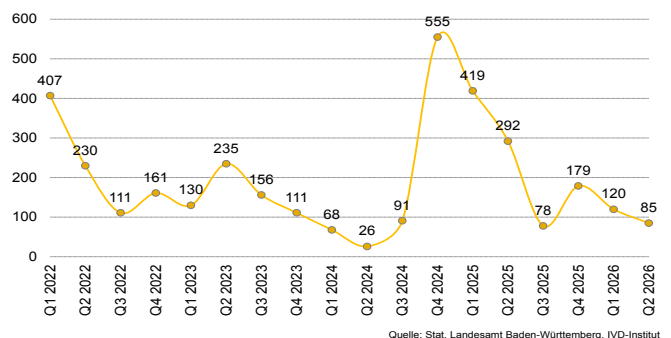
Die schwierige Haushaltslage fordert ihren Tribut

STANDORT

Stuttgart: Genehmigungszahlen brechen ein

Lediglich 205 Wohnungen wurden in Stuttgart im ersten Halbjahr genehmigt, ein Einbruch um 71 % gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres mit 711 Einheiten. Damit wurde der Aufwärtstrend aus dem Schlussquartal 2024 mit 555 Wohnungen und den ersten beiden Quartalen 2025 nicht bestätigt, sagt Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. Anders die Entwicklung im Land: 14 473 Baufreigaben registrierte Kippes in Baden-Württemberg, ein Plus von 35 % gegenüber den 10 737 Wohnungen im ersten Halbjahr 2025. In den ersten sechs Monaten 2021 waren es noch 23 877 Wohnungen, der Wert sank auf 9589 Einheiten im ersten Halbjahr 2024.

Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden in Stuttgart im Quartalsvergleich



PERSONEN

Korschill leitet Wilma in Baden-Württemberg



Daniel Korschill ist neuer Geschäftsführer von Wilma für Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen. Der Bauingenieur kommt von Bonava, wo er als Regionalleiter für Nordrhein-Westfalen tätig war. In Baden-Württemberg folgt er auf Bettina Klenk, die bei Pandion erst Niederlassungsleiterin für Stuttgart und später auch für München wurde ([Immobilienbrief Stuttgart Nr. 385](#)).

Ivancan wechselt zu BNP Paribas Real Estate

Louis Ivancan verstärkt bei BNP Paribas Real Estate in Stuttgart das Team Logistik- und Industrieimmobilien. Der Immobilienökonom soll sich insbesondere um das kleine und mittelgroße Segment im Vermietungs- und Verkaufsbereich kümmern. Er war zuletzt als Berater für Industrie- und Logistikimmobilien bei E&G Immobilien tätig. Zuvor sammelte er bei der Wohninvest Holding Erfahrungen im An-



und Verkauf von Immobilien sowie in der Bewertung und Entwicklung von Investments.

Baugenossenschaft Münster: Teichert folgt auf Rosenberg-Pohl

Nach über 30 Jahren beenden bei der Baugenossenschaft Münster am Neckar der hauptamtliche Vorstand Michael Rosenberg-Pohl und der nebenamtliche Vorstand Manfred Kanzleiter ihre Tätigkeit zum Jahresende. Neue hauptamtliche Vorständin wird Virginia Teichert, neuer

ehrenamtlicher Vorstand Stefan Conzelmann, bisher im Aufsichtsrat der Stuttgarter Baugenossenschaft. Teichert ist seit April 2021 Geschäftsführerin der städtischen Wohnungswirtschaft in Fürstenwalde, Brandenburg.



NACHHALTIG ENTWICKELN. LANGFRISTIG DENKEN.



Die Böblinger Baugesellschaft (BBG) entwickelt **zukunftsfähige Quartiere und Immobilienprojekte mit langfristiger Perspektive**. Dabei entstehen Standorte, die Wohnen, Arbeiten, Versorgung und soziale Infrastruktur sinnvoll miteinander verbinden.

Als kommunales Unternehmen verfolgt die BBG einen **nachhaltigen Entwicklungsansatz**, der ökologische Verantwortung, wirtschaftliche Stabilität und gesellschaftlichen Nutzen vereint. Projekte werden **langfristig geplant, ressourcenschonend umgesetzt** und auf die **Anforderungen moderner Städte und Gemeinden** ausgerichtet.

So entstehen Quartiere mit dauerhaftem Mehrwert – für Nutzer, Partner und die Region.



Nutzungsmix
mit Zukunft



ESG-orientierte
Projektentwicklung



Langfristige
Perspektiven



Starke Quartiere
und Standorte

DEALS

Grundschieme erwirbt eigenen Standort



Louis Linder, Geschäftsführer des Stuttgarter Immobilienunternehmens Grundschieme, erwirbt die Gymnasiumstraße 31B in Stuttgart-Mitte von einer Erbengemeinschaft. Dort hat sein Unternehmen seinen Sitz. Die Immobilie verfügt über zehn Wohn- und Gewerbeeinheiten mit 723 m² Mietfläche sowie 29 Tiefgaragenstellplätzen.

NER verkauft Wohn- und Geschäftshaus

Eine Privatperson erwarb von Nanz Endrev Rienth Immobilien (NER) das Wohn- und Geschäftshaus Weimarstraße 32 in Kornwestheim, Landkreis Ludwigsburg. Immoraum Real Estate Advisors vermittelte.

Mercedes-Benz-Niederlassung Leonberg verkauft



Hier sollen weiterhin Autos verkauft werden

Ein Family Office veräußerte die ehemalige Verkaufsniederlassung von Mercedes-Benz in Leonberg an das Autohaus Sternegalerie aus Ebersbach/Fils, Landkreis Göppingen. Der Automobilstandort mit 3670 m² Grundstücksfläche und etwa 2700 m² Nutzfläche, davon zirka 1000 m² Ausstellungsfläche im Erdgeschoss, soll weiterhin für den Fahrzeughandel genutzt werden. Vermittelt haben Gewerbeimmobilien Mergenthaler und dd-Immoconsulting.

**JEDES GEBÄUDE ERZÄHLT
EINE GESCHICHTE.
WIR BAUEN SIE WEITER.**

INNENAUSBAU | REVITALISIERUNGEN



In Stuttgart suchen wir
Bauingenieure & Architekten
(all genders)

 **apoprojekt** Building Teams.

&

Du?



UNTERNEHMEN

Auch Pandion-Projektgesellschaften in der Insolvenz



Das Pandion-Projekt Liv am Stuttgarter Diakonissenplatz

Am 10. August musste Pandion den Insolvenzantrag für die Holding Pandion AG und fünf weitere Gesellschaften stellen, der Eigenverwaltung wurde vom Insolvenzgericht inzwischen zugestimmt. Nun sind auch elf Projektgesellschaften aus Stuttgart, Berlin und Köln in der Insolvenz. In der Metropolregion Stuttgart sind es die Pandion Wolframstraße Stuttgart GmbH & Co. KG, die Pandion Flint Areal GmbH

& Co. KG, die Pandion Silberburg Höfe Stuttgart GmbH & Co. KG und die Pandion City Selection Stuttgart GmbH & Co. KG.

Die Pandion Wolframstraße hält das Grundstück Wolframstraße 16 in Stuttgart-Nord. Hier ist ein Neubau mit bis zu 13 000 m² BGF mit überwiegend Büros geplant. Die Pandion Stuttgart Flint erwarb das Gebäude des Farbenherstellers Flint in der Sieglestraße 25 in Stuttgart-

Feuerbach. Es sollte abgerissen und durch einen Neubau mit 16 000 m² BGF ersetzt werden. Die Pandion Silberburg Höfe und Pandion City Selection halten keinen Immobilienbestand mehr. Ihnen gehörten einst einige der 2022 erworbenen Immobilien der Alte Leipziger Halle (ALH) in Stuttgart-West. Doch die betreffenden Objekte hatte Pandion bereits vor einige Zeit wieder an die ALH zurückgegeben, die

Immobilien sind größtenteils wieder verkauft ([Immobilienbrief Stuttgart Nr. 410](#)).

Ebenfalls von der ALH erwarb Pandion das Rosenberg Duo mit der Silberburgstraße 80 und der Rosenbergstraße 30A. Es ist nicht von der Insolvenz betroffen, hier realisiert der Projektentwickler das Wohnprojekt Pandion Liv mit 91 Eigentumswohnungen ([Immobilienbrief Stuttgart Nr. 393](#)).

Data Center Capital mit 524 Millionen Euro Entwicklungsvolumen

Acht Standorte für Edge-Colocation-Rechenzentren mit 46 MW gesicherter Stromleistung und 524 Millionen Euro Entwicklungsvolumen hat sich das Stuttgarter Unternehmen Data Center Capital (DCC) innerhalb etwa eines Jahres gesichert. Gründer sind George Moutoulis, bis Februar 2025 Vorstand der CG Elementum ([Immobilienbrief Stuttgart Nr. 400](#)), und Lars Schnidrig. Schnidrig war zuletzt Vorsitzender der Geschäftsführung des Rechenzentrumsentwicklers und -betreibers Nexspace Data Center, die unter anderem in der Stuttgarter Sternhöhe ein Rechenzentrum unterhalten, und Vorstand der Gröner Group.

DCC wendet sich mit seinem Angebot vornehmlich an den Mittelstand. Von den acht geplanten Rechenzentren mit einer Leistung von je 2 bis 9,5 MW befinden sich vier in der Region Stuttgart: In Stuttgart-Plieningen und -Vaihingen, in den Kreisen Rems-Murr und Böblingen. „Wir fokussieren uns ausschließlich auf Off-Market-Transaktionen aus unserem Netzwerk. Alle Standorte haben einen gesicherten Stromanschluss und liegen in den Metropolregionen, die von mittelständischen Unternehmen geprägt sind“, sagt George Moutoulis. www.datacenter-capital.de

Wolff & Müller-Gruppe übernimmt Namenssponsoring

Das Veranstaltungszentrum in der Mercedesstraße 73 D in Stuttgart trägt seit Juli den Namen „Wolff & Müller Energy Center“. Das 2002 gegründete Energieberatungsunternehmen ist Teil der Wolff & Müller-Gruppe. Es unterstützt vor allem produzierende Betriebe bei den Themen Energieeffizienz, Energiemanagement, Energieeinkauf, Energietechnik und Fördermittel. Das Team von mehr als 50 Beschäftigten berät bundesweit derzeit über 1400 Kunden an mehr als 2000 Standorten aus der Industrie.

Auch für die große Eventfläche im Veranstaltungszentrum hat die Unternehmensgruppe das Sponsoring übernommen. Diese heißt jetzt „Wolff & Müller Forum“. In der Halle finden Tagungen, Kongresse, Messen, Unternehmensveranstaltungen und Konzerte statt, sie hat eine Kapazität von 2000 Personen. Im „Wolff & Müller Energy Center“ sind das Marketingbüro des VfB Stuttgart, ein Hotel und zwei Restaurants beheimatet. Die Immobilie wurde 2006 vom Stuttgarter Projektentwickler Rudolf Häussler für 75 Millionen Euro erbaut und trug den Namen Carl-Benz-Arena.



Über **18.000** Abonnenten
warten auf Ihre Neuigkeiten ♥

📧 1 | 🗂️ | 🏠 VERKAUFS- UND SUCHANZEIGEN ...

IMAGEANZEIGEN | STELLENANZEIGEN | VERKAUFS- UND SUCHANZEIGEN ...

Foto: KI

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

VERMIETUNGEN

Shining 3D mietet über 5000 m² in Leinfelden-Echterdingen



Avison Young Investment Management vermietet für den Eigentümer über 4000 m² Lager- und mehr als 1000 m² Bürofläche in der Nikolaus-Otto-Straße 6 in Leinfelden-Echterdingen, Landkreis Esslingen. Mieter ist Shining 3D, ein Hersteller von 3D-Scannern auch für die Automobilwirtschaft. Vermittelt hat Logivest Stuttgart.

Steuerberatung am Eugensplatz

Wüstenrot & Württembergische (W&W) vermietet 337 m² Bürofläche an die Kanzlei TWR Steuerberatung nahe dem Stuttgarter Eugensplatz. Die Fläche in der Kernerstraße 52 hat E&G Immobilien vermittelt.

TK mietet 7500 m² bei der Dibag

Zirka 7500 m² Bürofläche mietet die Techniker Krankenkasse (TK) bei der Dibag, wie wir aus gewöhnlich gut informierten Kreisen erfahren haben. Die Anmietung soll in der Löwentorstraße 74–78, hinter dem Stuttgarter Pragsattel gelegen, erfolgt sein. Vermittelt hat die Hamburger Niederlassung von JLL.

Union Investment vermietet im Step



Step: Schon immer ein Standort für Technologieunternehmen

In den Gebäuden Step 6 und Step 8.3 im Stuttgarter Engineering Park (Step) in Stuttgart-Vaihingen schloss Union Investment zwei Mietverträge. Der IT-Dienstleister Gebit Solutions, seit 2018 Mieter im Step 8.3, vergrößerte seine Fläche auf 1807 m². Neuer Mieter im Step 6 ist das Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen X_Conducting auf 855 m² Bürofläche. Hier vermittelte Engel & Völkers Commercial.

Grüne Erde im Königsbau

Die österreichische Kette Grüne Erde eröffnet auf 600 m² im Königsbau in der Stuttgarter City, berichtet die Immobilien Zeitung. In der Adresse Königstraße 28 würden auf zwei Etagen natürliche Produkte für Wohnen und Leben wie Vollholzmöbel, Naturkosmetik und Naturkleidung angeboten. Der bisherige Standort in der Breiten Straße würde vorübergehend als Outlet weitergenutzt.

UNSER ANGEBOT?

WIR
KAUFEN
IHRE
FLÄCHEN.

Ob stillgelegte Industrieareale oder ungenutzte Brownfields – 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 Entwicklung moderner Quartiere im Einklang mit allen relevanten Stakeholdern umsetzen.

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

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

AURELIS.DE



IMPRESSUM

**Immobilienbrief
STUTTGART** 

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 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 Metadaten 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.

VERANSTALTUNGEN

Projektbau Pfeleiderer: Über 300 Gäste bei drei Events



„Investieren, wohnen und gestalten“ im Winnender Storchekeller



Expertenrunde beim „ImmoTalk Deluxe“

„Wir merken, dass sich aus Gesprächen zunehmend konkrete Abschlüsse entwickeln und Kunden wieder kaufen“, freut sich Klaus-Martin Pfeleiderer, Geschäftsführer von Projektbau Pfeleiderer. Drei Veranstaltungen, alle im Juli, mit über 300 Gästen hätten deutlich gemacht, dass die Nachfrage nach modernen Immobilien in der Region weiterhin groß sei. Und: „Gerade bei Immobilien ist der direkte Kontakt mit dem Menschen entscheidend.“

Die Veranstaltung „Investieren, wohnen und gestalten“ im Winnender Storchekeller wird gemeinsam mit der Volksbank Stuttgart organisiert. Klaus-Martin Pfeleiderer konstatiert dabei zwar einen Rückgang der Eigennutzer als Käufer, der aber durch Kapitalanleger kompensiert würde. Diese schätzten die Kombination aus einem starken Wirtschaftsstandort und einem attraktiven ländlichen Umfeld. „Von einer Krise

kann bei uns keine Rede sein. Mit einem Investitionsvolumen von rund 35 Millionen Euro und knapp 80 Wohnungen, die sich derzeit im Bau befinden, sind wir weiterhin sehr gut aufgestellt“, freut sich der Geschäftsführer.

Zum Thema, ob Bestandsimmobilien nicht preislich attraktiver seien, gibt Projektbau-Geschäftsführer Sven Andrä beim „ImmoTalk Deluxe“ in der Vinothek des Winnender Weingutes Sieglöcher zu bedenken, dass insbesondere energetische Sanierungsmaßnahmen schwer kalkulierbar seien. Das betreffe beispielsweise Fassadendämmung, Fenster oder das Dach.

Beim Winnender City-Treff, den Projektbau Pfeleiderer als Sponsor der Weinlaube unterstützt, stellt der Bau-träger seine Modelle zur Schau. „Die Leute hatten Interesse und waren nicht nur auf das Weintrinken fokussiert“, betont Klaus-Martin Pfeleiderer.

TERMINE

Neues Bauen – 80 Sekunden

Nicht über Innovationen reden, sondern sie in die Umsetzung bringen, ist das Motto des Kongresses „Neues Bauen – 80 Sekunden“ am 12. (Vorabendevent) und 13. Oktober in Künzelsau. Präsentiert werden bei

Würth als Gastgeber unter anderem Innovationen, die laut Veranstalter bereits heute umsetzbar sind, auch Pilotprojekte werden vorgestellt.

<https://80-sekunden.de/inno-forum-baden-wuerttemberg>

Register now!

mirem
MIREM - MBA INTERNATIONAL REAL ESTATE MANAGEMENT

STANDORT ENTSCHEIDET KAPITAL FOLGT NACHHALTIGKEIT BLEIBT

mirem annual congress 2026
4. & 5. November 2026 | Stuttgart

Der mirem annual congress ist jedes Jahr Treffpunkt für die Immobilienbranche und verbindet fachlichen Austausch mit neuen Perspektiven auf aktuelle Herausforderungen, Entwicklungen und Chancen des Marktes.

Was Sie erwartet | Programm

Der 12. mirem annual congress nimmt die Faktoren in den Blick, die Immobilienmärkte und Investitionsentscheidungen aktuell prägen. Wie verändert sich der Wirtschaftsstandort Stuttgart? Welche Rolle spielt Infrastruktur als neue Anlageklasse? Und wie lässt sich ESG mit Investmentfähigkeit verbinden? Impulsvorträge, Markteinblicke und Paneldiskussionen bringen Perspektiven aus Immobilienwirtschaft, Finanzierung und Investment zusammen.

Wer Sie erwartet | Speaker/innen

Auf der Bühne kommen Führungskräfte und Fachleute aus Immobilienwirtschaft, Investment, Projektentwicklung, Finanzierung und Nachhaltigkeit sowie aus Wissenschaft und Verbänden zusammen. Freuen Sie sich auf unterschiedliche Perspektiven, klare Positionen und den direkten Austausch zu den Themen, die die Immobilienbranche aktuell bewegen.

Wo Sie erwartet werden | Veranstaltungsort

2026 führt der mirem annual congress nach Stuttgart und findet in der Geschäftsstelle der DGNB statt. Damit ist der Kongress an einem Ort zu Gast, an dem sich vieles von dem widerspiegelt, was auch das Programm prägt: Nachhaltigkeit, Transformation und die Zukunft der gebauten Umwelt.

Wer Sie einlädt | Veranstalter

Der Veranstalter mirem e.V. ist der Alumniverein des MBA Studiengangs Internationales Immobilienmanagement an der Akademie der Hochschule Biberach. Seit der Gründung stellt der mirem e.V. mittlerweile ein großes Netzwerk dar, der die Immobilienbranche national und international vernetzt.

Anmeldung

ANMELDUNG + INFOS

www.akademie-biberach.de/mac

Termin und Ort

4. November **Vorabendevent**

Führung Stuttgart 21 – Einblick in die Bahnhofszukunft

5. November **Fachkongress**

Geschäftsstelle der DGNB, Tübinger Straße 43 in Stuttgart

Moderation

Jasmin Fürst MBA
(BayernLB) &
Prof. Dr. Thomas Beyerle
(Hochschule Biberach)
führen Sie durch das
Programm.



**MIT LIVE POD-
CAST VOR ORT**

Sponsoren



Medienpartner



Partner

