

Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 421

www.immobilienbrief-stuttgart.de

06.10.2026

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Zweites Leben statt Abriss

- Bürogebäude aus den 1970ern
- Beispielhafte Sanierung
- Wenig Technik
- Hoher ökologischer Standard

Seite 5

Energieverbrauch sinkt

- Stuttgart spart über 100 Millionen Euro

Seite 6

24 Milliarden Euro für den Handel

- Kaufkraftanalyse der IHK

Seite 7

222 Mietwohnungen

- Wohnstätten Sindelfingen investiert

Seite 8

268 neue Eigentumswohnungen

- Pipeline trocknet in Stuttgart aus
- Nur drei Projekte in Planung

Seite 10

300 Millionen Euro bis Jahresende

- Investmentmarkt Stuttgart

Seite 11

Kleine Wohnungen

- Preisstabiler als große

Seite 12

40 Euro sind geknackt

- Neue Spitzenmiete in Stuttgart
- Flächenumsatz bislang unter 100 000 m²

Liebe Leser!

Die Immobilienbranche feiert auf dem Cannstatter Volksfest. Im Wasenbierzelt ertönt überlaut der Klassiker von Peter Maffay: „Über sieben Brücken musst du gehen, sieben dunkle Jahre überstehn.“

Sofort beginnt das Grübeln. **Sind da etwa wir gemeint? Die Immobilienwirtschaft? Noch einmal drei schwere Jahre?!** Andererseits herrschte dann Klarheit. Der Mensch ist leidensfähig, wenn er eine Perspektive hat. Und warum sollte die Krise früher vorbei sein? „**Sieben Mal wirst du die Asche sein, aber einmal auch der helle Schein**“, schmettert der Sänger auf der Festzeltbühne weiter. „Der helle Schein!“



Bis dahin ist noch etwas Zeit und wohl auch Arbeit. **Stuttgart hat mal wieder das geringste Transaktionsvolumen und den niedrigsten Investmentumsatz aller Top-Sieben-Städte.** Andere Märkte sind hier wieder auf einem höheren, wenn auch nicht dem früheren Niveau unterwegs. In München ist das Transaktionsvolumen zehnmal höher als in Stuttgart.

Nur 226 Eigentumswohnungen in acht Projekten sind in Stuttgart im Bau, ermittelte Bulwienges. **Und nur 42 Eigentumswohnungen in drei Projekten in der Planung.** Sicherlich wird selbst dieses langjährige Marktforschungsinstitut nicht jedes Vorhaben kennen, aber trotzdem ist die Zahl erschreckend niedrig. Dass spürbar mehr (aber auch zu wenige) Mietwohnungen entstehen, ist zwar gut, hilft aber nicht denjenigen, die sich eine Neubauwohnung als Eigentum leisten wollen. Was mit Blick auf Vermögensbildung und Altersvorsorge ja sinnvoll ist.

Die langsam austrocknende Pipeline von nur drei Projekten in Planung zeigt wieder einmal die hauptsächlichen Probleme: Zu hohe Baukosten und zu hohe Zinsen. Hoffentlich ist das in spätestens drei Jahren besser.

„Das Bier schmeckt besser als auf der Wiesen“, freut sich der Hamburger Architekt nach dem ersten Schluck Schwabenbräu. „Es ist herber, nicht so süß wie in München.“ Das geht doch runter wie Öl. Nun, wir tunken auch keine geschmacksneutralen Brühwürste in süßen Senf. Da haben wir es im schwäbischen Kernland gerne etwas kerniger. Zumindest das tröstet ...

Herzliche Grüße schon von der Expo Real sendet Ihnen

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber



Bodentiefe Fenster sorgen für mehr Licht (links), doch der Charakter des Hauses bleibt erhalten; rechts der jetzige Zustand

Bürogebäude aus den 1970ern: Zweites Leben statt Abriss

Den Bestand weitestgehend erhalten, aber das Gebäude in die heutige Zeit transformieren. Möglichst wenig teure und wartungsintensive Technik verbauen, aber Komfort durch Smart-home-Lösungen schaffen. Geringe Nebenkosten und hoher ökologischer Standard: Die beispielhafte Sanierung schenkt einem mehr als 50 Jahre alten Bürogebäude ein zweites Leben und zeigt, dass Abriss nicht immer die beste Lösung sein muss.

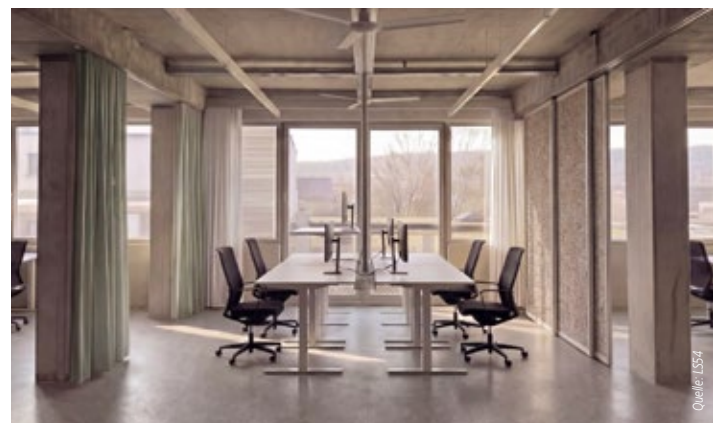
Die Lange Straße 54 im Stuttgarter Hospitalviertel ist aufgrund des Vorbildcharakters Teil des IBA'27-Netzwerks, vor allem jedoch ein Familienprojekt. Bauherr war 1972 der Vater von Julia, Carla und Valerie Milcinovic. Inklusive Mutter Margarete ist die jetzige Sanierung und Transformation Aufgabe der Erbgemeinschaft, zusammen führen die vier übrigens auch das Stuttgarter Immobilienunternehmen MEB Verwaltungen. **Unterstützt werden sie beim Projekt LS54 von David Cook, einem der Gründer des Stuttgarter Architekturbüros Haas Cook Zemmrich Studio 2050**, fokussiert auf nachhaltige Projekte und Mitgründer der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB).

„Wir erhalten die Substanz und minimieren den CO₂-Fußabdruck“

„Wir wollen ein lebendiger Teil des Hospitalviertels sein, uns öffnen und die Menschen einladen“, sagt Julia Milcinovic, die mit ihren Schwestern in der einstigen Penthousewohnung im Objekt großgeworden ist und sich dem Umfeld verbunden fühlt. „Die Idee

ist, es anders zu machen. Keine übliche Sanierung, wir wollen den Charakter des Hauses hervorheben“, betont David Cook.

„So nachhaltig wie möglich“, ergänzt Carla Milcinovic. Und so wenig in der Anschaffung und der Wartung teure Technik wie möglich, was auch weniger Ausfallrisiko und mehr Verlässlichkeit bedeuten



Loftcharakter dank Gussasphalt und Sichtbetondecken

würde. „Wir erhalten die Substanz, minimieren den CO₂-Fußabdruck und schaffen Raum für Innovationen“, sagt sie. „Herr Cook und sein Team sind für uns ein echter Glücksgriff. Er ist sehr kreativ, kostenbewusst und setzt sich mit großem Engagement dafür ein, dass dieses Projekt umgesetzt werden kann. Wenn Probleme auftreten, findet er immer wieder neue Ansätze und Lösungen“, lobt Julia Milcinovic.



Die Terrasse wird zum Treffpunkt für alle Mieter

Fünf oberirdische Etagen plus Staffelgeschoss, ein dreistöckiger Anbau und eine zweigeschossige Tiefgarage mit etwa 25 Auto- und 30 Fahrradstellplätzen umfasst das Projekt. Die Mietfläche beträgt zirka 3200 Quadratmeter.

Die Aluminiumfassade wird aufgearbeitet, die Fenster getauscht

Das Gebäude ist entkernt. Aluminiumfassade, Gussasphalt und Betondecken zeigen sich in den Etagen, dunkelroter Granit dominiert im Treppenhaus. **„Die Fassadenstruktur und die Alu-Paneele bleiben erhalten“**, erklärt Cook. Die Dämmebene wird ausgetauscht und um etwa zehn Zentimeter verstärkt. Lehmpaneele können Feuchtigkeit speichern und abgeben, verbessern künftig das Raumklima. Die alten Fenster werden durch neue mit Dreifachverglasung ersetzt, der außenliegende Sonnenschutz optimiert. **Punktuell werden französische Fenster eingebaut, die eine Doppelfunktion erfüllen: Mehr Licht und zweiter Rettungsweg.**

Die Fassaden erhalten Klappen, damit das Gebäude im Sommer nachts auskühlen kann. Deckenventilatoren sollen die gefühlte Temperatur senken. So soll der Verzicht auf eine Klimaanlage (die allerdings nachgerüstet werden kann, wenn ein Mieter sie braucht) trotz zunehmender Hitze in der Stadt möglich sein. **Auch Dachbegrünung soll einer Überhitzung entgegenwirken.** Geheizt wird mit Fernwärme. Die konventionellen Heizkörper werden hinter den Stützen versteckt, sodass sie die Optik der Fassade nicht trüben, erklärt Architekt Cook.

Ein neuer Charakter ohne große Investition

Der gut erhaltene Gussasphalt wird abgeschliffen, sodass er eine terrazzoähnliche Anmutung erhält. Die Decken werden sandgestrahlt und lasiert. Auch die Wandfliesen im Treppenhaus werden abgeschliffen und versiegelt. Sie sind danach heller und wirken

freundlicher, wie eine Musterstelle zeigt. „Das schafft einen neuen Charakter ohne viel Invest“, sagt David Cook. **Der Loftcharakter soll in den Büroecken mit je 455 Quadratmetern für eine helle und freundliche Arbeitsatmosphäre sorgen.** An den Unterzügen werden Schienen montiert, sodass die Mieter bei Bedarf Schiebelerlemente einhängen können.



So könnte der „Platz der Demokratie“ einmal aussehen

Gemeinsame Dachterrasse für alle Mieter

Im Anbau, je 80 Quadratmeter über drei Etagen, können gemeinsame Besprechungsräume oder ebenfalls Büros entstehen. Auf der vierten Etage ist auf dem Anbau eine gemeinschaftliche Dachterrasse für alle Mieter vorgesehen.

Zertifizierung nach DGNB-Gold und KfW-55-Standard

Die Etagen erhalten Duschen, die Tiefgaragen Wallboxen, eine PV-Anlage senkt die Kosten für den Allgemeinstrom, Grauwasser wird in einem Tank im Keller gesammelt und beispielsweise für die Toilettenspülung verwendet. Mittels Transponder können die künftigen Mieter nicht nur die Türen öffnen und die Wallboxen nutzen, auch beispielsweise Zeiterfassung ist damit möglich. Das Gebäude soll den Standard KfW 55 erfüllen und nach DGNB-Gold zertifiziert werden.

Ziel: Das IBA-Netzwerkprojekt noch 2027 erlebbar machen

Ein Jahr etwa rechnen Bauherrinnen und Architekt für die Umbauzeit. Da es sich bei der Langen Straße 54 um ein Projekt des IBA'27-Netzwerks handelt, wären sie gerne noch 2027, im Präsentationsjahr der Internationalen Bauausstellung Stadtregion Stuttgart, fertig. Doch das liegt nicht allein an ihnen. Seit 14 Monaten warten sie auf die Baugenehmigung. Davor kann es nicht mit der Ertüchtigung der Fassade losgehen.

Ein erster Mieter immerhin ist gewonnen: Haas Cook Zemmrich Studio 2050 wird zurückkehren und Teile des Erdgeschosses und das

erste Obergeschoss belegen, eine Spindeltreppe wird die beiden Einheiten verbinden. Eine kreative Atmosphäre, in der sich die Mieter gegenseitig befruchten, wünschen sich die Bauherrinnen.

Das könnte beispielsweise durch Mieter aus den Bereichen Software, Ingenieurdienstleistungen, Start-ups oder Kreativberufe geschehen. In vier Einheiten lässt sich eine Büroetage teilen, ab 35 Quadratmetern kann vermietet werden, bei etwa 22 Euro soll die Miete starten.

Im Erdgeschoss einen Mehrwert für das Viertel schaffen

Im Erdgeschoss gibt es noch eine 120 Quadratmeter große Einheit zur Langen Straße hin mit bodentiefen Fenstern. Hier ist neben einer Büronutzung auch ein Ausstellungsraum, ein Atelier oder – nach Umnutzung – ein Tagescafé denkbar. „Das würde einen Mehrwert für das Viertel schaffen“, meint Julia Milcinovic. Durch die geplante Umgestaltung des nahegelegenen Leuschnerplatzes zum „Platz der Demokratie“ mit breiteren Gehwegen und mehr Bäumen und die Nutzung des Bollwerks durch städtische Ämter sieht sie das Umfeld im Aufwind. Was auch ihrem Projekt entgegenkäme. Jetzt muss nur noch die Baugenehmigung kommen ... ■

www.iba27.de/projekt/ls54-kreativ-in-der-zukunft

www.ls54.de



QUARTIER AM WIENER PLATZ, STUTTGART FEUERBACH

- 102 Mietwohnungen
- 7 Gewerbeeinheiten

Neues Heim - Wir vermieten Wohnen.

Die Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG schafft und bewirtschaftet seit über 75 Jahren genossenschaftlichen Wohnraum und entwickelt Angebote für gemeinschaftliches Wohnen.

Erfahren Sie mehr über
unsere Projekte auf:
www.bgneuesheim.de



STANDORT

Stuttgarts Energieverbrauch sinkt



Der Endenergieverbrauch in Stuttgart ist seit 1990 um 23 Prozent gesunken. Die Einsparungen entstehen unter anderem durch die kontinuierliche Optimierung des Energieverbrauchs sowie energetische Sanierungen, teilt die Stadtverwaltung mit. Das würde aus dem Energiebericht 2025 hervorgehen, der Bilanz für das Jahr 2024 zieht.

Auch bei den städtischen Gebäuden und Anlagen würden sich die Maßnahmen finanziell auswirken: Durch das kommunale Energiemanagement beim Amt für Umweltschutz konnte der Energie- und Wasserverbrauch in städtischen Liegenschaften reduziert werden, was für das Jahr 2024 zu einer Einsparung von über 100 Millionen Euro führte.

WIR BAUEN MIT BEGEISTERUNG. ZUKUNFTSORIENTIERT.



WOLFF & MÜLLER



Für langfristig zufriedene Kunden und kommende Generationen.

Ob Energiewende, Infrastruktur oder bezahlbares Wohnen: Bauen ist ein Schlüssel für die Herausforderungen der Zukunft. Deshalb entwickeln wir unsere Prozesse und Lösungen kontinuierlich weiter, um die Effizienz zu steigern und Ressourcen zu schonen: von digitalen Methoden und Technologien über serielles Bauen und energetische Sanierung bis hin zu alternativen Baustoffen wie Holz, R-Beton oder Carbonbeton.

Erfahren Sie mehr unter wolff-mueller.de/nachhaltigkeit

WOLFF & MÜLLER – Bauen mit Begeisterung

STANDORT

IHK-Kaufkraftanalyse: 24 Milliarden Euro für den Handel

In der Region Stuttgart verfügen die Menschen über eine handelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rund 24 Milliarden Euro, ermittelte die IHK Region Stuttgart. Dieses Geld könne sowohl im stationären Einzelhandel als auch im Versand- und Onlinehandel ausgegeben werden. Der stationäre Einzelhandel erwartet laut IHK für 2026 einen Umsatz von etwa 19,2 Milliarden Euro. „Damit zählt die Region bundesweit zwar weiterhin zu den umsatzstärksten Handelsstandorten. Gemessen an der Einwohnerzahl fallen einzelne Ergebnisse aber deutlich schwächer aus“, sagt IHK-Hauptgeschäftsführerin Susanne Herre.

Besonders sichtbar werde dies bei der Zentralitätskennziffer, die Kaufkraft und Einzelhandelsumsatz miteinander vergleicht. Mit einem Wert von 91,8 liegt die Region Stuttgart deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 100. „Das spricht dafür, dass ein erheblicher Teil der Kaufkraft entweder in andere Regionen oder in den Onlinehandel abfließt“, urteilt Herre.

Innerhalb der Region zeigen sich erhebliche Unterschiede. Die höchste Kaufkraft je Einwohner weisen Gerlingen mit 10 586 Euro und Schwaibingen mit 9661 Euro auf. Das größte Kaufkraftvolumen entfällt auf Stuttgart mit 5,3 Milliarden Euro, gefolgt von Esslingen mit 823 Millionen Euro und Ludwigsburg mit 779 Millionen Euro.

Bei den Einzelhandelsumsätzen profitieren laut IHK vor allem einige wenige starke Handelsstandorte. Den höchsten Umsatz je Einwohner erzielt Sindelfingen mit 12 725 Euro. Es folgen Ludwigsburg, Steinheim an der Murr, Backnang und Göppingen. Diese Städte ziehen Kaufkraft weit über die eigenen Gemeindegrenzen hinaus an.

Besonders deutlich wird dies bei der Zentralität. Spitzenreiter der Region ist Sindelfingen mit einer Kennziffer von 172,5. Es folgen Ludwigsburg mit 153,4 und Göppingen mit 151,6. „Viele andere Kommunen erreichen dagegen deutlich niedrigere Werte und verlieren Kaufkraft sowohl an benachbarte Einkaufsstandorte als auch an den Onlinehandel“, stellt Herre fest.

Sorge würde der IHK vor allem die langfristige Entwicklung bereiten. „Seit 2016 hat sich die Kaufkraft in der Region Stuttgart schwächer entwickelt



Ludwigsburg gehört zu den kaufkraftstärksten Städten in der Region

als im Bundesdurchschnitt. Besonders betroffen sind die Mittelzentren Waiblingen, Böblingen und Esslingen. Auch bei den Einzelhandelsumsätzen und der Zentralität verzeichnen Esslingen, Stuttgart und Göppingen deutliche Rückgänge.“

Nach Einschätzung der IHK tragen die anhaltende Kaufzurückhaltung vieler Verbraucher, wirtschaftliche Unsicherheiten und die zunehmende Verlagerung von Einkäufen in den Onlinehandel zu dieser Entwicklung bei. Die Folgen seien vielerorts sichtbar: Leerstände nehmen zu und wichtige Frequenzbringer gehen verloren.

„Wenn wir auch zukünftig attraktive und belebte Innenstädte wollen, müssen alle Akteure an einem Strang ziehen: Handel, Gastronomie, Städte und Kommunen ebenso wie die Verbraucherinnen und Verbraucher. Das vorhandene Geld muss wieder in den Innenstädten und Ortzentren der Region ankommen. Dafür brauchen wir attraktive und gut erreichbare Zentren, die mehr bieten als reine Einkaufsmöglichkeiten. Die Umnutzung von Leerständen, Veranstaltungen und Erlebnisangebote sowie innovative Handelskonzepte können dazu beitragen, die Innenstädte nachhaltig zu stärken“, sagt Susanne Herre.



Wirtschaftliche Logistikimmobilien

Individuell konzipiert. Digital geplant. Nachhaltig gebaut.



PROJEKTE

Wohnstätten Sindelfingen baut 222 Mietwohnungen



Durch die Neubebauung des Areals erhöht sich die Zahl der Wohnungen um 118 Einheiten

Im Pfarrwiesenpark errichtet die Wohnstätten Sindelfingen 222 Mietwohnungen und ebenso viele Tiefgaragenstellplätze. Die Geschichte des Areals mit der Adresse Pfarrwiesenallee 7–31 in Sindelfingen reicht bis 1968 zurück. Damals baute die städtische Gesellschaft drei Gebäude mit 104 Wohnungen. Diese werden jetzt abgerissen, da eine Modernisierung wirtschaftlich nicht sinnvoll sei. Damit entstehen jetzt durch die Neubauten 118 Einheiten mehr, als verloren gehen. Die Fertigstellung des Quartiers ist für die zweite Jahreshälfte 2029 geplant, Baubeginn war im Juli.

„Gestiegene Baukosten und die veränderte Zinssituation stellen das Vorhaben vor erhebliche Herausforderungen“, sagt Wohnstätten-Geschäftsführer Georgios Tsomidis. Eine wesentliche Grundlage für die Finanzierung sei ein KfW-Darlehen über zirka 22 Millionen Euro bei einer Gesamtinvestition von etwa 65 Millionen Euro.

„Wohnen in neuer Blüte“ hat sich die Wohnstätten Sindelfingen als Motto für den Pfarrwiesenpark ausgedacht und eine Kirschblüte als Logo ausgewählt. Dies soll die moderne Architektur des neuen Quartiers mit den Kirschbäumen verbinden, die künftig die Freianlagen prägen sollen. „Es steht sinnbildlich für den Wandel des Areals: Vom bisherigen Wohnbestand zu einem lebendigen Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität, viel Grün und Raum für Gemeinschaft“, sagt Tsomidis.

Die Pläne stammen vom Büro Steinhoff Haehnel Architekten. Die Wohnungen teilen sich auf in 94 Einheiten mit zwei Zimmern, 104 mit drei Zimmern und 24 Vierzimmerwohnungen, insgesamt 15 266 Quadratmeter Wohnfläche. Realisiert wird in konventioneller Bauweise durch Gustav Epple Bauunternehmung und Dreßler Bau im KfW-Effizienzhausstandard 55. Geheizt wird mit Fernwärme.



Bauwerk Wohnbau realisiert in Nufringen

Zwei Mehrfamilienhäuser mit 46 Eigentumswohnungen zwischen 36 und 121 Quadratmeter Wohnfläche, Tiefgarage und begrüntem Innenhof baut Bauwerk Wohnbau in Nufringen, Landkreis Böblingen. Das Projekt namens NUO in der Seestraß/Im Wiesengrund entsteht im Standard KfW 40 QNG, der Baubeginn ist erfolgt, drei Einheiten sind laut Bauwerk Wohnbau noch verfügbar. www.das-nuo.de

LOB & PREIS

Wie zufrieden Mieter in Einkaufszentren sind



„Das ES!“ in Esslingen und die Ludwigsburger Wilhelm-Galerie liegen auf den Plätzen acht und neun der deutschen Einkaufszentren mit den zufriedensten Mietern. Aber auch auf den hintersten Plätzen finden sich Shoppingcenter aus der Region: Das Marstall in Ludwigsburg auf Rang 204 sowie das Gerber in Stuttgart und das Sindelfinger Sterncenter beide auf Platz 184. Ecostra befragt jährlich die Mieter von Einkaufszentren zu ihrer Zufriedenheit mit dem Standort und erstellt daraus den Shoppingcenter Performance Report (SCPR).

In die Umfrage werden 400 Center einbezogen: Da pro Einkaufszentrum mindestens fünf Nennungen für eine Wertung notwendig sind, wurden nur 222 Plätze vergeben.

TERMINE

IWS: Großes Zukunftsforum

„Die Stadt neu verhandeln – Stadtentwicklung zwischen Vision und Wirklichkeit“ ist das Thema des Großen Zukunftsforums des IWS (Immobilienwirtschaft Stuttgart) am 12. November



ab 13 Uhr. Wie immer ist die Grundidee, anhand interessanter Themen etablierte Immobilienprofis (Teilnehmerbeitrag 90 Euro netto) und Studenten der Immobilienwirtschaft (kostenfreie Teilnahme) in den Dialog zu bringen. Dieses Mal sind es die großen gesellschaftlichen Entwicklungen, die unsere Städte in den nächsten Jahrzehnten vor große Herausforderungen stellen und prägen werden.

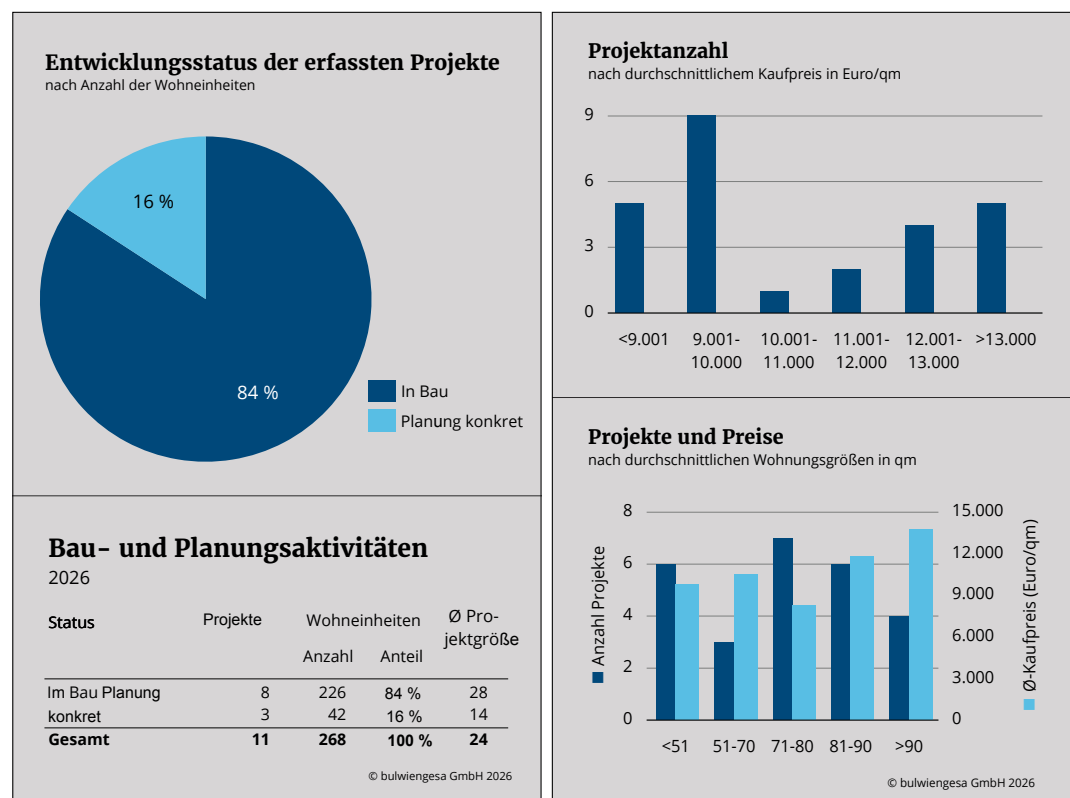
Den Auftaktvortrag beispielsweise hält der Zukunftsforscher Matthias Horx, über Städte im globalen Stress test spricht Haris Piplas von Drees & Sommer. Zu „Stuttgart 2040: Visionen, Realitäten, Konflikte“ gibt es vier Kurzvorträge, unter anderem von Hans-Christian Holz, Steg Stadtentwicklung, und Stuttgarts Baubürgermeister Peter Pätzold. Der Immobilienbrief Stuttgart ist wieder Medienpartner der Veranstaltung im Stuttgarter Hospitalhof. www.iws-stuttgart.de/zukunftsforum-2026/#anmeldung

Baustellenbesichtigung der Matthias-Erzberger-Höfe

Auf dem ehemaligen Bauhofareal in Reutlingen realisiert die WGR in Reutlingen 158 Wohnungen. Das Spannende daran: Mit B_Solution, Goldbeck und Züblin setzen drei Hauptbaupartner ihre jeweiligen Systeme um. Am 23. Oktober ab 9 Uhr laden Bauherr und die drei Generalunternehmer ein, ihre verschiedenen Ansätze des modularen und seriellen Bauens auf der Baustelle kennenzulernen. Das IBA'27-Projekt befindet sich in der Christophstraße 11 in Reutlingen. Anmeldung unter dem [hier](#) hinterlegten Link.

Elf Neubauprojekte Eigentumswohnungen in Stuttgart Nur 268 Einheiten – und die Pipeline trocknet auch noch aus

Im konkreten Planungsstadium sind wenig Neubauprojekte Eigentumswohnungen in Stuttgart, 2028 sinken daher die Fertigstellungen laut einer Studie von Bulwiengesa rasant.



Erschreckend wenig neue Projekte sind in der Planung

Nur elf Projekte mit zusammen 268 Eigentumswohnungen und etwa 19 130 Quadratmetern Wohnfläche, die zwischen 2026 und 2028 fertiggestellt werden sollen, zählt Bulwiengesa. Berücksichtigt werden Neubau- und Kernsanierungsprojekte mit mindestens fünf Einheiten, die ausschließlich oder in großen Anteilen Eigentumswohnungen anbieten und konkret in der Vermarktung sind – und Bulwiengesa bekannt.

Nur 42 Eigentumswohnungen sind in der Planung

Dass die Pipeline austrocknet, zeigen folgende Zahlen: 226 Wohneinheiten oder 84 Prozent sind im Bau, nur 42 Eigentumswohnungen noch in der Planung. Im laufenden Jahr 2026 werden laut Bulwiengesa noch zwei Projekte mit 15 Einheiten fertig. **2027 sei mit etwa 200 Wohnungen in fünf Projekten zu rechnen und 2028 mit dem Abschluss von vier Bauvorhaben mit 53 Eigentumswohnungen.**

Einige Projekte werden nicht realisiert, mutmaßt Bulwiengesa

„Einige geplante Entwicklungen befanden sich bereits 2025/2026 in der Vermarktung, werden aktuell jedoch nicht mehr angeboten. Es kann davon ausgegangen werden, dass dort Umplanungen stattfinden und diese entweder später oder gar nicht als Eigentumswohnungen realisiert werden“, schreibt Bulwiengesa. Noch unberücksichtigt seien einige Entwicklungen, die kurz vor dem Vermarktungsstart stehen.

Die durchschnittliche Projektgröße liegt bei etwa 24 Wohneinheiten, die Spanne reicht dabei von sechs bis zu 91 Eigentumswohnungen. Acht der elf Projekte, und damit der überwiegende Teil, entfallen auf die Größenklasse bis 20 Einheiten.

TERMINE

Mirem Annual Congress in Stuttgart

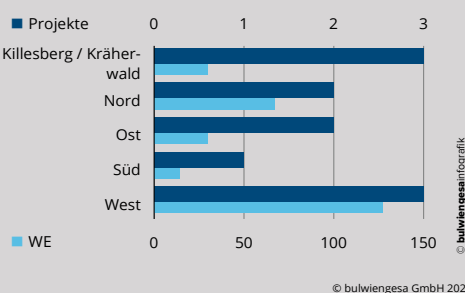
„Standort entscheidet, Kapital folgt, Nachhaltigkeit bleibt!“ lautet das Thema des 12. Mirem Annual Congress, der am 4. (Vorabendevent) und 5. November in Stuttgart stattfindet. Veranstalter ist der Alumniverein des MBA-Studiengangs Internationales Immobilienmanagement an der Akademie der Hochschule Biberach. Im Mittelpunkt stehen zentrale Fragen der Immobilienwirtschaft: Wie wird Nachhaltigkeit zur Managementaufgabe? Was macht Standorte für Kapital attraktiv? Und wie



beeinflussen Konjunktur, Kapitalmärkte und Marktzyklen die Investmententscheidungen von morgen? Unter dem Titel „Business Transformation Stuttgart“ diskutieren Experten den Wandel des Wirtschaftsstandorts von Automotive über Aerospace bis hin zu innovativen Nutzungs- und Entwicklungskonzepten. Infrastruktur als Anlageklasse ist ein weiteres Kernthema, ferner praxisnahe Einblicke in Sustainable Finance, Wertoptimierung und die nachhaltige Weiterentwicklung von Bestandsimmobilien. Am Vorabend steht ein Besuch der Baustelle von Stuttgart 21 auf dem Programm. Moderiert wird der Mirem Annual Congress von Jasmin Fürst, Bayern LB, und Frank Peter Unterreiner, Immobilienbrief Stuttgart. www.mirem.de

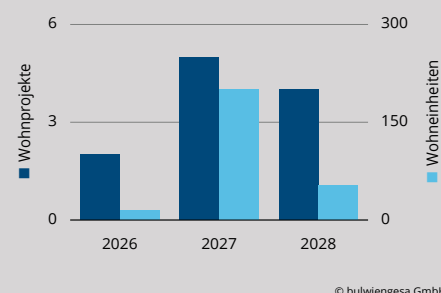
Projekte und Wohneinheiten

nach Teilraum



Projekte und Wohneinheiten

nach Fertigstellungsjahr



In West entsteht fast die Hälfte der Wohnungen – dank Pandion Liv

Im Teilraum West werden in drei Projekten 127 Eigentumswohnungen realisiert. Damit entfällt nahezu die Hälfte aller untersuchten Wohneinheiten auf diesen Teilraum. Im Teilraum Nord werden in zwei Projekten 67 Einheiten angeboten. Es folgen Ost mit 30 Wohnungen und Killesberg/Kräherwald mit ebenfalls 30 Wohneinheiten sowie Süd mit 14 Wohneinheiten.

Wenig große und viele kleine Entwicklungen

Die Rangliste der größten Projekte wird von Pandion Liv in West mit 91 Eigentumswohnungen angeführt. Es folgen Rosenstein IV mit 56 Wohneinheiten und die Augustenhöfe mit 30 Wohnungen. Auf den weiteren Plätzen folgen die Nißlestraße mit 19 Wohneinheiten und O122 mit 14 Wohnungen. „Damit konzentriert sich ein wesentlicher Teil des untersuchten Wohnungsangebots auf wenige größere Entwicklungen, während die Mehrzahl der Projekte vergleichsweise kleinteilig ausfällt“, kommentiert Bulwiengesa.

6000 bis 12 000 Euro – breite Spanne bei den Kaufpreisen

9020 Euro ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis, die Spanne reicht von etwa 6000 Euro im O122 bis zirka 12 000 Euro im Pano (Nord). Der überwiegende Teil der Projekte bewegt sich laut Bulwiengesa bei durchschnittlichen Kaufpreisen von 7000 bis 10 000 Euro. Die mittlere gewichtete Wohnungsgröße liegt bei etwa 82 Quadratmetern, die Spanne reicht von im Durchschnitt etwa 70 bis 143 Quadratmetern. „Die größten Wohnungen werden im Pano mit durchschnittlich 143 Quadratmetern angeboten“, schreibt Bulwiengesa. Die größeren Wohnungen hätten tendenziell höhere Quadratmeterpreise.

Mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von etwa 10 200 Euro ist die Lage Killesberg/Kräherwald am teuersten. Es folgen West mit zirka 9700 Euro, Ost mit 8400 Euro und Nord mit 7900 Euro. Am preiswertesten ist Süd mit etwa 6000 Euro. Von den 268 analysierten Eigentumswohnungen sind etwa 117 Einheiten oder 44 Prozent vermarktet, weiß Bulwiengesa. ■

Die Studie „Neubauprojekte Eigentumswohnungen in Stuttgart 2026“ kann für 790 Euro netto bestellt werden bei andre.adami@bulwiengesa.de.

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



MARKT

Autokrise trifft Wohnungsmärkte unterschiedlich

Während in der deutschen Automobilindustrie intensiv über Werksschließungen, Abbaupläne und E-Auto-Quoten diskutiert wird, hinterlässt der Wandel erste Spuren auf den regionalen Immobilienmärkten. Eine Analyse von 50 Automobil- und Zulieferer-Standorten durch das Portal Immowelt zeigt jedoch ein differenziertes Bild: Preisdehlen vor allem im Norden, während der starke und wirtschaftlich diversifizierte Süden das Branchenbeben absorbieren kann.

In Stuttgart haben laut Immowelt im Jahresvergleich die inserierten Kaufpreise für eine Bestandswohnung leicht um 1 % auf 4265 Euro nachgegeben, die Angebotsmieten sind hingegen um 3,5 % auf 15,19 Euro gestiegen. Im Landkreis Böblingen betrug das Wachstum der Kaufpreise 2,2 % auf 3942 Euro, die Mieten legten um 2,9 % auf 12,81 Euro zu. Im Landkreis Heilbronn legten die



Kaufpreise um 2,8 % auf 3267 Euro zu, die Mieten um 0,6 % auf 10,94 Euro. Steigerungen auch im Landkreis Ludwigsburg: Kaufpreise um 2,1 % auf 3994 Euro, Mieten um 1,9 % auf 12,13 Euro. Sindelfingen: Kaufpreise plus 5,1 % auf 4131 Euro, Mieten plus 4,8 % auf 13 Euro. In Waiblingen legten die Kaufpreise um 2,7 % auf 3972 Euro zu, die Mieten um 1,4 % auf 12 Euro.

Am meisten büßte bei den Kaufpreisen der VW-Standort Salzgitter ein: Minus 5,4 % auf 1624 Euro. Bei den Mieten gab es trotz Automobilkrise an allen Standorten Zuwächse, mit Ausnahme von Wolfsburg: Minus 0,7 % auf 8,23 Euro.

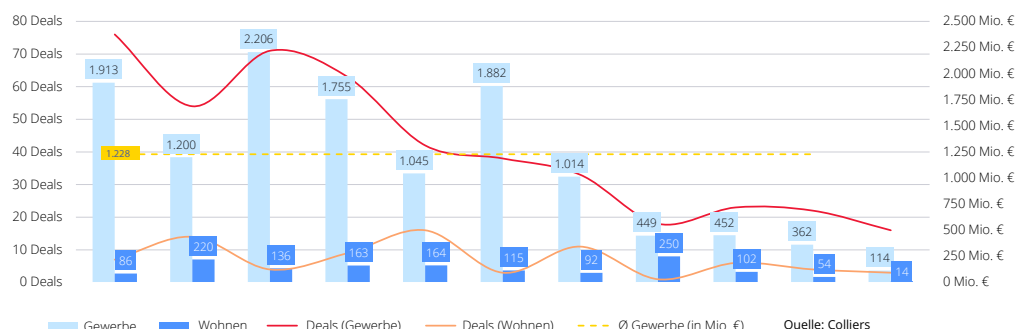
Investmentmarkt 3. Quartal

Etwa 300 Millionen Euro bis Jahresende

Eine leichte Belebung im dritten Quartal, immerhin, aber große Transaktionen gab es noch keine. Die Renditen haben zugelegt, private Käufer dominieren, das Anlegerverhalten ist konservativ.

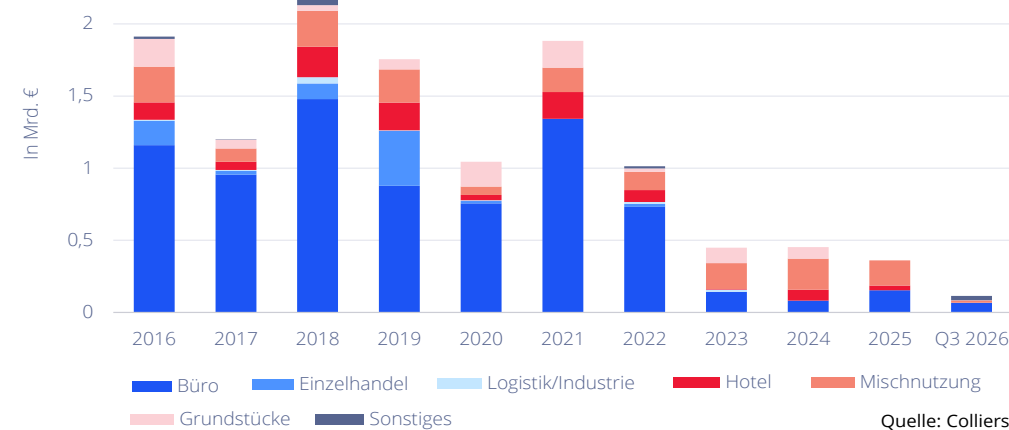
Transaktionsvolumen und Anzahl der Abschlüsse

Stuttgart (inklusive Leinfelden-Echterdingen)



Transaktionsvolumen nach Nutzungsart

Stuttgart (inklusive Leinfelden-Echterdingen)



Das Büro hat seit der Krise seine Dominanz bei den Nutzungsarten verloren

114 Millionen Euro Transaktionsvolumen bis zum Ende des dritten Quartals in Stuttgart und Leinfelden-Echterdingen meldet Frank Leukhardt, geschäftsführender Gesellschafter von Colliers. Bis Jahresende rechnet er mit etwa 300 Millionen Euro Umsatz. 2025 waren es nach den Colliers-Zahlen 362 Millionen Euro gewerbliches Transaktionsvolumen plus 54 Millionen Euro wohnwirtschaftliche Investments.

Die Hoffnungen ruhen auf der Pipeline

Ein gesamtes Investmentvolumen von zirka 135 Millionen Euro bis Ende September und davon etwa 115 Millionen Euro gewerbliches Volumen nennt Simone Wiedmann, Leiterin Investment bei E&G Real Estate. Im ersten Halbjahr seien es nur 50 Millionen Euro gewesen. „Durch eine stabile Entwicklung der Transaktionstätigkeit und der sich in der Pipeline befindlichen Objekte ist davon auszugehen, dass dieses Jahr ein Transaktionsvolumen von maximal 300 Millionen Euro erzielbar ist“, sagt Wiedmann.

MARKT

Kleine Wohnungen sind preisstabiler

Von Poll Immobilien hat untersucht, wie sich die Angebotspreise von Eigentumswohnungen in verschiedenen Größenklassen entwickelt haben, dies bei Baujahren bis 2022. Bei den untersuchten acht Märkten ergibt sich kein einheitliches Bild, tendenziell lässt sich jedoch sagen, dass große Wohnungen ab 126 m² gegenüber dem ersten Halbjahr 2025 am meisten an Wert verloren haben. Hier liegt der Rückgang zwischen 0,3 % in Hamburg und 4,3 % in Berlin. Nur in Frankfurt legten die Preise binnen Jahresfrist um 0,5 % zu. Bei kleinen Einheiten zwischen 25 und 50 m² hingegen stiegen die Preise in fünf Städten, dies zwischen 2,1 und 5,2 %. In drei Metropolen sanken sie, zwischen 0,7 und 6,5 %.

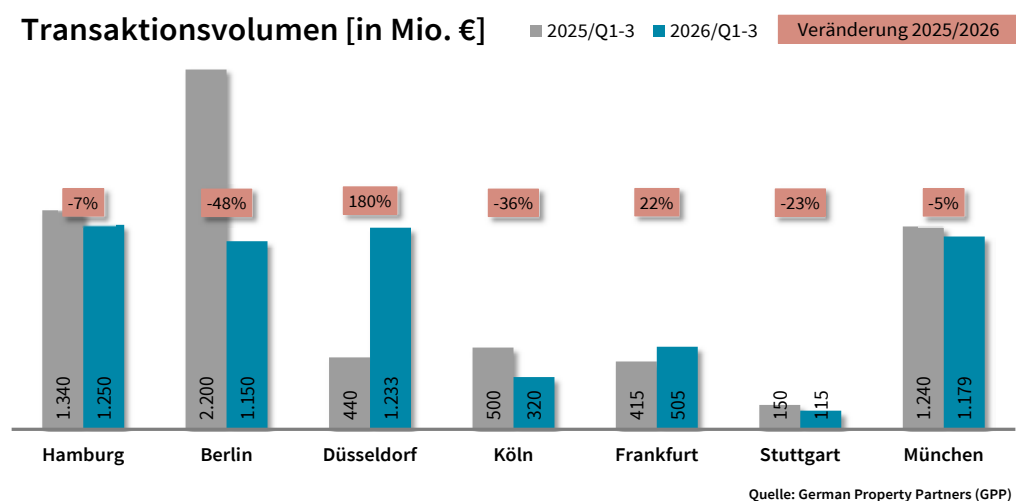
Die Ergebnisse für Stuttgart im Einzelnen: Bei Einheiten zwischen 25 und 50 m² sank der Angebotspreis um durchschnittlich 0,7 % auf 4450 Euro. Bei 51 bis 75 m² ging der Preis um 0,6 % auf 3933 Euro zurück. Wohnungen zwischen 76 und 100 m² legten um 2,2 % auf 4148 Euro zu. Bei 101 bis 125 m² betrug der Rückgang 4,5 % auf 4710 Euro und bei Einheiten ab 126 m² lag das Minus bei 3,1 % auf 5109 Euro.

UNTERNEHMEN

Aus Remax Germany wird Remax Deutschland

Remax Germany mit Sitz in Leinfelden-Echterdingen, Landkreis Esslingen, firmiert nun unter Remax Deutschland. Damit will das Immobilienmakler-Netzwerk ein sichtbares Zeichen für seine strategische Weiterentwicklung im deutschen Markt setzen. Der neue Name soll auf den Punkt bringen, wofür das Netzwerk künftig noch stärker stehen will: Für lokale Nähe und ein tiefes Marktverständnis, verbunden mit der Stärke eines internationalen Netzwerks. „Wir haben in Deutschland viel vor. Wir wollen aber nicht das größte Netzwerk werden, sondern das relevanteste“, sagt Loredana Scirè, Pressesprecherin von Remax Deutschland.

Transaktionsvolumen [in Mio. €]



Stuttgart ist Schlusslicht unter den Top Sieben

Noch keine breite Belegung des Marktes

„Der gewerbliche Immobilieninvestmentmarkt hat im dritten Quartal spürbar an Transaktionsvolumen gewonnen. Das gestiegene Transaktionsvolumen ist ein positives Signal, eine breite Belegung des Marktes lässt sich hieraus allerdings nicht ableiten. vielmehr konnten im dritten Quartal erstmals wieder größere Transaktionen abgeschlossen werden, die bereits vor Monaten angestoßen wurden“, sagt Marc Rometsch, Leiter Investment bei Colliers Stuttgart. **„Generell verzeichnen wir signifikant längere Vermarktungsdauern als in der Vergangenheit. Die Transaktionstätigkeit bleibt verhalten und selektiv.“**

Büros und private Investoren dominieren

Auf die Nutzungsart Büro entfielen bislang 65 Millionen Euro, immerhin ein Plus von 36 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Die größte Käufergruppe waren Privatinvestoren mit 45 Prozent. **Die Spitzenrendite stieg laut Colliers jeweils um 20 Basispunkte. Bei Büros in 1a-Citylagen auf 5 Prozent, in 1b-Stadtteillagen auf 6 Prozent und bei Einzelhandelsobjekten in 1a-Citylage auf 5 Prozent und bei Logistikimmobilien ebenfalls auf 5 Prozent.**

„Das dritte Quartal weist zwar eine höhere Transaktionstätigkeit als das erste Halbjahr auf, dennoch bleibt die Lage der Immobilie der entscheidende Faktor. Rund zwei Drittel aller Transaktionen entfielen auf die City und die Innenstadt“, berichtet Simone Wiedmann. Die hohe Bedeutung privater Investoren und Family Offices würde die derzeit defensive Ausrichtung des Marktes unterstreichen. „In einem weiterhin herausfordernden Finanzierungsumfeld **stehen langfristige Werthaltigkeit, stabile Cashflows und gute Mikrolagen im Vordergrund.** Institutionelle Investoren zeigen zwar wieder zunehmendes Interesse, agieren jedoch weiterhin selektiv bei der Auswahl geeigneter Ankaufsobjekte“, meint sie.

Infrastruktur, Gesundheit und Bildung werden wichtiger

„Auf Investorensseite richtet sich der Fokus – neben wohnwirtschaftlichen Objekte und alternativen Wohnformen – im gewerblichen Segment insbesondere auf Investments mit Bezug auf Infrastruktur, Gesundheit und Bildung. **Gleichzeitig besteht Interesse an innerstädtischen, opportunistischen Revitalisierungs- und Konversionsobjekten, bei denen sich durch eine aktive Entwicklung zusätzliche Wertschöpfungspotenziale realisieren lassen**“, sagt Frank Leukhardt.

Perspektive und realistischer Preis entscheidend

Er beobachtet derzeit weniger eine breit getragene Marktbelegung als vielmehr eine zunehmende Differenzierung. Kapital sei vorhanden, werde aber sehr gezielt eingesetzt. „Entscheidend sind eine belastbare Perspektive für die Immobilie, eine resiliente Nutzung, realistische Preisvorstellungen sowie bei opportunistischen Objekten ein klar erkennbares Wertschöpfungspotenzial“, weiß Leukhardt. ■

MARKTBERICHTE

Betriebskostenentwicklung von Wohngebäuden

Auf der Basis der seit dem Jahr 2000 existierenden Geislinger Konvention hat ImmoBench jetzt den „Marktbericht 2025 – Betriebskostenentwicklung von Wohngebäuden in Deutschland“ vorgelegt. Grundlage sind die entsprechenden Daten von zirka 320 000 Wohnungen, die nach dem Standard der Geislinger Konvention erfasst und verglichen, also gebenchmarkt, werden.

Durch den Marktbericht sollen sowohl typische Kostenniveaus wie auffällige Abweichungen identifiziert werden können, die wiederum bei der Erschließung von Einsparpotenzialen unterstützen. Dies hilft Vermietern wie Mietern, da für die Letzteren die Warmmiete und ihre Tragbarkeit relevant ist. Laut Marktbericht erreichen speziell in B-, C- und D-Standorten die Betriebskosten teilweise ein Niveau von bis zu 50 % der Gesamtkosten.

Bei der Analyse der einzelnen Kostenarten nennt der Report den Median, den 25- und 75%-Quantil sowie den geringsten und höchsten Wert. Von den Gesamtkosten sind demnach 31 % öffentliche Kosten wie Wasser und Straßenreinigung, auf die weder Vermieter noch Mieter einen Einfluss haben. Die restlichen Kosten ermöglichen Einsparpotenziale. Laut Anne Harzdorf, Mitglied des Fachbeirats von ImmoBench und Professorin an der Hochschule Anhalt, soll der Marktbericht künftig jährlich neu aufgelegt und verfeinert werden, eventuell auch regionalisiert. Weitere Marktteilnehmer seien daher eingeladen, sich mit ihren Beständen und Zahlen einzubringen.

Die Geislinger Konvention wurde von Hansjörg Bach, Professor an der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, initiiert (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 7) und 2021 um ein Tool für die Ermittlung und Bilanzierung von Emissionen erweitert (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 299).

Unter www.mvdi.immo können Interessierte sowohl den Marktbericht bestellen als auch wegen einer Teilnahme am Benchmarking anfragen.

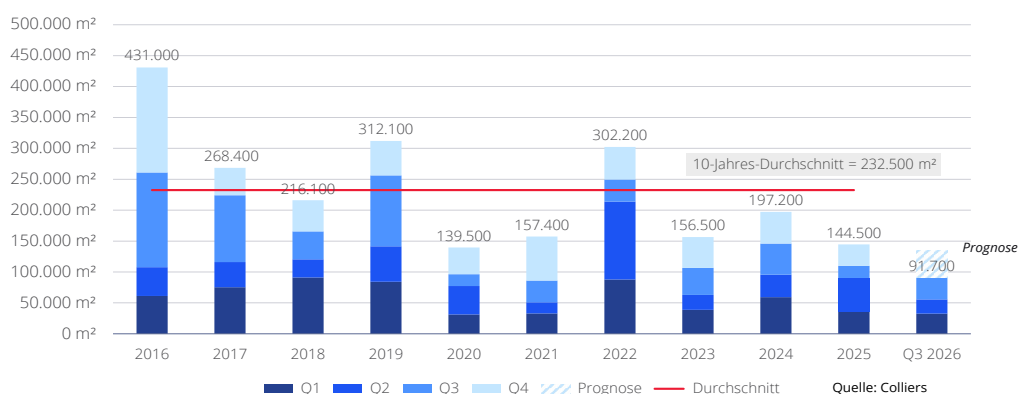
Bürovermietungsmarkt 3. Quartal

Rekord bei der Spitzenmiete: Die 40 Euro sind geknackt

Die Ansprüche an die Büroflächen sind hoch, einzelne Standorte bekommen zunehmend Probleme. Neben der Spitzenmiete steigen auch die Leerstände, das Fertigstellungsvolumen hingegen sinkt, was die Chancen für neue Projekte erhöhen könnte.

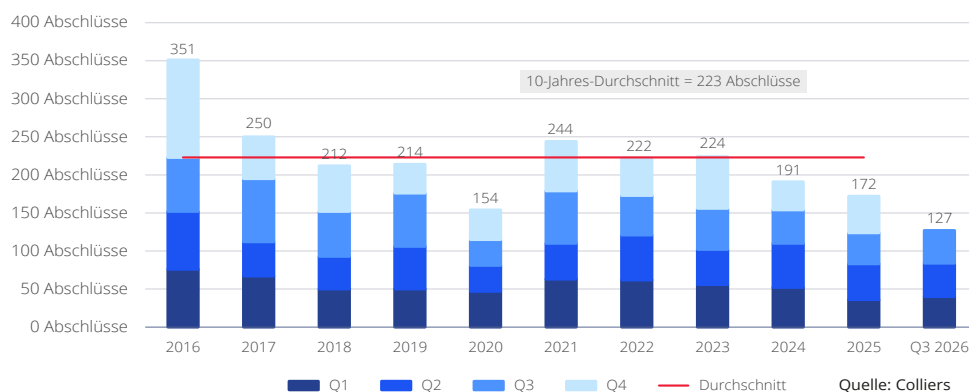
Flächenumsatz (mit Eigennutzern)

Stuttgart (inklusive Leinfelden-Echterdingen)



Vermietungsabschlüsse (mit Eigennutzern)

Stuttgart (inklusive Leinfelden-Echterdingen)



Der Umsatz ist stärker gesunken als die Anzahl der Mietverträge

Einen Büroflächenumsatz von 91 700 Quadratmetern bis Ende September ermittelte Colliers für Stuttgart und Leinfelden-Echterdingen, ein Rückgang um 16 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. **99 600 Quadratmeter, davon 39 000 Quadratmeter allein im dritten Quartal**, nennt Sebastian Treier, Leiter Bürovermittlung bei CBRE in Stuttgart. Bis Jahresende erwartet er ein Volumen von etwa 135 000 Quadratmetern.

Noch kein Abschluss über 10 000 Quadratmeter

93 600 Quadratmeter ermittelte Ulrich Nestel, Leiter Bürovermietung bei E&G Real Estate. „Ausschlaggebend für die schwächere Marktentwicklung war insbesondere die weiterhin geringe Anzahl von Großabschlüssen. Mietvertragsabschlüsse über 10 000 Quadratmeter blieben bislang vollständig aus“, urteilt er. **Bis Jahresende rechnet er mit einem Umsatz zwischen 140 000 und 150 000 Quadratmetern.** „Damit würde das Ergebnis zwar leicht hinter dem Vorjahr zurückbleiben, gleichzeitig aber

DEALS

Penny-Markt in Stuttgart-Feuerbach verkauft

Der Immobilieninvestor Centerscape hat von privat einen Lebensmittelmarkt in Stuttgart-Feuerbach erworben. Die Immobilie in der Vera-Voll-



Quelle: Immoparc

mer-Straße 8 verfügt über 1100 m² Mietfläche und ist seit ihrer Fertigstellung im Jahr 2013 an Penny vermietet. Projektentwickler der Immobilie war seinerzeit die KIZ Group. Jüngst wurde der Standort durch Penny im Zuge einer Modernisierung aufgewertet. Immoraum Real Estate Advisors hat vermittelt.

VERMIETUNGEN

Klaric zieht in die Stuttgarter Höfe

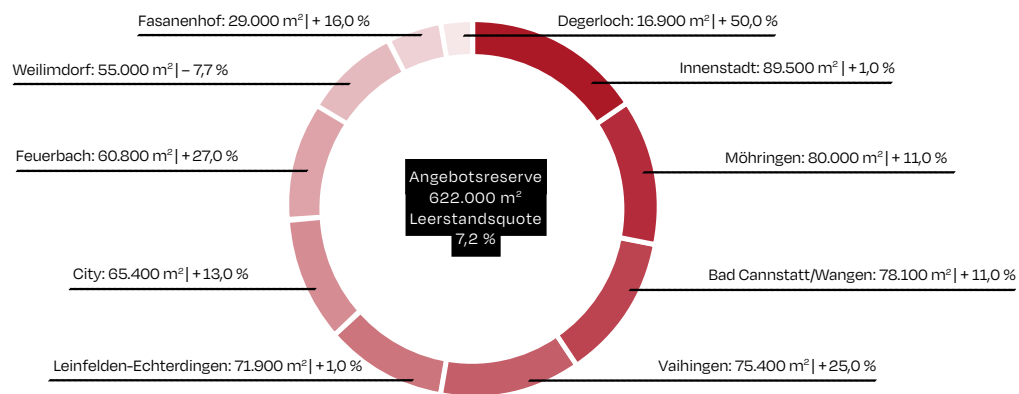
Über 800 m² Bürofläche mietet Klaric, das Unternehmen entwickelt



Quelle: Stuttgarter Höfe

Messtechnik für Fahrzeuge, in den Stuttgarter Höfen im Stuttgarter Neckarpark. Projektentwickler und Vermieter ist Bülow.

Angebotsreserve inkl. Veränderung ggü. Q3 2025



Quelle: E & G Immobilien ©, Stand: 30.09.2026

Der Leerstand ist fast überall gestiegen – nur in Weilimdorf nicht

von einer Marktbelebung im Schlussquartal profitieren“, sagt Nestel. **Er hofft noch auf Großabschlüsse zwischen 10 000 und 20 000 Quadratmetern.**

Innenstadt, City und Möhringen dominieren beim Umsatz

Vom Umsatz entfallen nach den Zahlen von Colliers nur 1900 Quadratmeter auf Eigennutzer. Knapp 20 Prozent entfielen auf die Innenstadt, 19 Prozent auf die City und 16 Prozent auf Möhringen. **25 Prozent des Umsatzes wurden durch IT-Unternehmen generiert, 22 Prozent durch die Beratungsbranche.**

Leerstand um 10 Prozent auf 623 200 Quadratmeter gestiegen

Eine neue Spitzenmiete von 41 Euro nennt Sebastian Treier. Laut Colliers und E&G ist die Spitzenmiete um 8 Prozent auf 40 Euro gestiegen, die Durchschnittsmiete hingegen um 1 Prozent auf 19,80 Euro gesunken, meint Colliers. E&G nennt 19,90 Euro. „Zugelegt hat gegenüber dem dritten Quartal 2025 auch der Leerstand: Um 10 Prozent auf 623 200 Quadratmeter oder 60 Basispunkte auf 7,2 Prozent. 80 700 Quadratmeter beträgt das Fertigstellungsvolumen in diesem Jahr, 51 Prozent davon sind belegt. **2027 werden 34 200 Quadratmeter bezugsfertig, 86 Prozent haben schon einen Nutzer**“, erklärt Julius Schuster, Leiter Bürovermietung bei Colliers Stuttgart.

Neubauten und modernisierte Bestandsobjekte bevorzugt

„Die Nachfrage konzentrierte sich weiterhin vor allem auf moderne und qualitativ hochwertige Büroflächen. Unternehmen bevorzugen zunehmend Neubauten oder umfassend modernisierte Bestandsobjekte, die den aktuellen Anforderungen an Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Arbeitsplatzqualität

GRUNDSTÜCK GESUCHT:

Weil jede
Wohnung
irgendwo beginnt.

Zur Entwicklung neuer Gebiete und Realisierung von Wohnbauvorhaben suchen wir bundesweit Flächen – ab 2.000 m².



bpd
bouwfonds immobilienentwicklung

Ein Unternehmen der Rabobank



www.bpd.de

Lassen Sie uns sprechen!

Direkt zum Ankaufsprofil ➔
grundstueckankauf@bpd.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

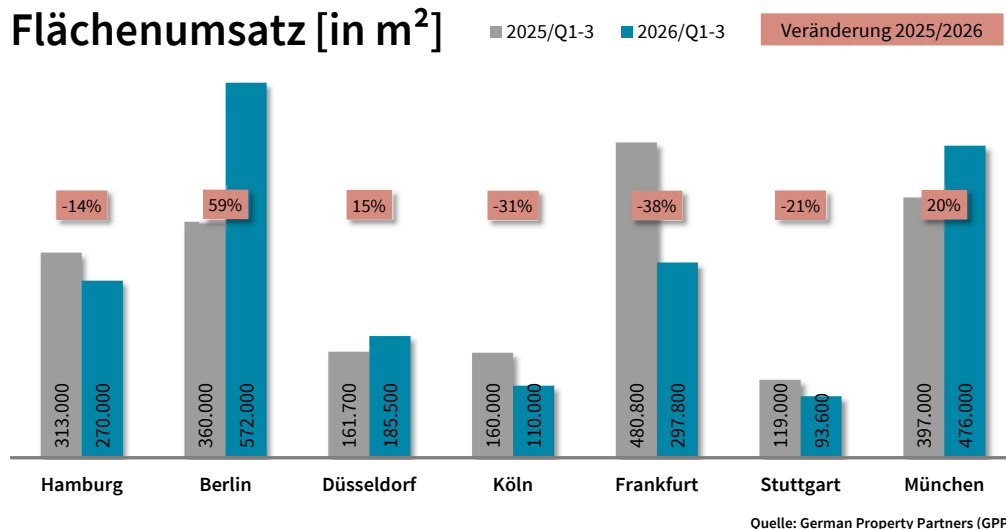
Unterreiner Medien GmbH

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 Mediadaten sowie grundsätzliche Informationen finden Sie im Internet unter www.immobilienbrief-stuttgart.de. Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.

Flächenumsatz [in m²]



Stuttgart ist Schlusslicht unter den Top Sieben

entsprechen. **Gleichzeitig führt die anhaltende wirtschaftliche Unsicherheit dazu, dass sich Entscheidungsprozesse vieler Nutzer verlängern und Flächengesuche häufig kleiner ausfallen als in den Vorjahren**", sagt Ulrich Nestel. In einzelnen Gewerbegebieten würden sich zunehmend strukturelle Herausforderungen zeigen.

Anmietung von Gleiss Lutz ist ein positives Signal

Der Abschluss von Gleiss Lutz im Schlossgartenquartier ist laut Schuster ein wichtiges Signal für den Markt. „Er setzt einen positiven Impuls und zeigt zugleich, dass für hochwertige Flächen in Toplagen neue Spitzenmieten erzielbar sind. **Insgesamt sehen wir eine zunehmende Differenzierung: Lage, Qualität, Anbindung und Flächeneffizienz werden bei Standortentscheidungen immer wichtiger**“, erläutert Schuster.

Stuttgart der schwächste Mietmarkt unter den Top Sieben

Mit 93 600 Quadratmetern Umsatz ist Stuttgart bislang der schwächste Markt unter den Top Sieben. Es folgen nach den Zahlen des Maklernetzwerks German Property Partners (GPP) Köln mit 110 000 Quadratmetern und Düsseldorf mit 185 500 Quadratmetern. **Der höchste Umsatz wurde mit 572 000 Quadratmetern in Berlin erzielt, ebenso das höchste Plus mit 59 Prozent.** Der zweitstärkste Standort war München mit 476 000 Quadratmetern, der Zuwachs betrug 20 Prozent. Mit 38 Prozent auf 297 800 Quadratmeter war der höchste Rückgang in Frankfurt zu verzeichnen. ■

Die größten Bürovermietungen der ersten drei Quartale

- LBBW Immobilien vermietet 9938 Quadratmeter im Schlossgartenquartier an die Stuttgarter Wirtschaftskanzlei Gleiss Lutz. Damit ist das Teilprojekt Königstraße 1 zumindest bezüglich der Büroflächen etwa zwei Jahre vor der geplanten Übergabe komplett vermietet. Vermittelt hat Blackolive Advisors. Wie der Immobilienbrief Stuttgart aus gewöhnlich gut informierten Kreisen erfahren hat, soll die Miete bei deutlich über 40 Euro liegen – der vermutlich höchste Betrag, der in Stuttgart je für eine Fläche ungefähr dieser Größe gezahlt wurde.
- 6937 Quadratmeter mietet Cariad aus dem Bereich Automotive im W11 Wissenscampus in Weilmünster von Wöhr + Bauer.
- 5900 Quadratmeter nimmt das Softwareunternehmen Cenit im Emporia in der Industriestraße 52–54 in Möhringen ab.
- Zirka 5800 Quadratmeter mietet die Techniker Krankenkasse (TK) bei der Dibag in der Löwentorstraße 72–76 (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 420).
- 4500 Quadratmeter belegt der Deutsche Sparkassenverlag im W2-Campus mit der Adresse Am Wallgraben 95 in Möhringen.