Immobilienbrief STUTTGART

METROPOL REGION: PF HN LB WN AA STUTTGART CW BB ES GP TÜ RT

Ausgabe 423 www.immobilienbrief-stuttgart.de 03.11.2026

Inhaltsverzeichnis

Seite 2
Glasfaser-Wahnsinn
- *Eigentümer frustriert*
- *Unterschrift gefälscht*
- *Planung ohne Gestattung*

Seite 5
Gemeindehalle Calw
- *Goldbeck saniert*

SWSG
- *103 neue Wohnungen im Neckarpark*

Seite 6
W2 Campus
- *Richtfest für Bauteil 4*

Seite 8
Logistikimmobilien
- *Vermietungsumsatz deutlich gestiegen*

Seite 9
Neue Wirtschaftsförderin
- *Katharina Hopp in Stuttgart gewählt*

Seite 10
Immobilienwirtschaft neu denken
- *280 Teilnehmer beim SIT*
- *Boris Palmer mit Bürokratiekabarett*

Seite 11
BW-Standard kommt
- *Immobilienpolitischer Dialog des IWS*

Seite 12
Wen empfiehlt die KI?
- *Große Makler im Vorteil*
- *Kleine müssen sichtbarer werden*

Liebe Leser!

Glasfaser gilt beim Internet als Zukunftstechnologie. Ob jeder das damit mögliche Leistungsvolumen benötigt, ist eine andere Frage. Für uns tun es jedenfalls noch die alten Kupferleitungen. **Klar ist aber, dass die manchmal etwas robuste Vorgehensweise von Telekom und OXG der Verbreitung nicht dienlich ist.** Abgesehen davon, dass nicht jeder Hauseigentümer sich sein Treppenhaus verschandeln lassen möchte.



Die Zukunft der Wirtschaft in Stuttgart mitzugestalten, das ist bald die Aufgabe von Katharina Hopp. Die neue Wirtschaftsförderin hat eines der spannendsten und wichtigsten Ämter übernommen, das die Landeshauptstadt zu bieten hat. Die Immobilienbranche ist gespannt. **Wir drücken ihr die Daumen und freuen uns auf den Austausch!**

Einen Blick in die Zukunft wagten die Teilnehmer eines Panels beim Immobiliendialog Tübingen & Reutlingen. Dem seriellen und modularen Bauen prophezeien sie eine große Zukunft und Marktanteile von bis zu 60 Prozent schon in zehn Jahren. **Ist der Systembau kombiniert mit E wie einfach der Gamechanger, der Bauen und Wohnen wieder bezahlbar(er) macht?** Dies wäre großartig!

Mit der Zukunft beschäftigt sich auch unser Branchenverband IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart regelmäßig. **Am 12. November findet wieder das Große Zukunftsforum statt.** „Wie wir morgen leben", „Städte im globalen Stresstest" und „Stuttgart 2040: Visionen. Realitäten. Konflikte" sind einige der Themen. Ihr Immobilienbrief Stuttgart ist Medienpartner, also noch schnell anmelden: www.iws-stuttgart.de/veranstaltungen.

„Die Zukunft hängt davon ab, was wir heute tun." Dieses Zitat wird Mahatma Gandhi zugeschrieben und ist so simpel wie richtig. Also Ärmel hochkrempeln! Aber auch Immobilienbrief-lesen nicht vergessen, denn nur wer die Gegenwart kennt und versteht, kann die Zukunft gestalten.

Gegenwärtig und auch zukünftig grüßt Sie herzlich

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber





Zum Haareraufen findet so mancher Eigentümer, was er in Sachen Glasfaserausbau erlebt

Glasfaser-Wahnsinn frustet Eigentümer

Urkundenfälschung, das Ignorieren fehlender Gestattungen, eigenmächtiger Ausbau, fehlendes Feedback, schwierige Kommunikation, Druck auf Mieter, Glasfaserverträge abzuschließen – die Liste ist lang und vielleicht auch ein Grund dafür, warum der Glasfaserausbau in Stuttgart nicht vorankommt wie erhofft. Vor allem Hauseigentümer sind genervt.

„Ich fürchte, dass wir ein rechtskonformes Verhalten der betreffenden Telefonanbieter in unserer heutigen Welt wohl kaum mehr erwarten dürfen. **Hierfür wäre schließlich erforderlich, dass entsprechend qualifizierte Menschen mit einem gewissen Maß an Sachverstand, Sorgfalt und eigenständigem Denkvermögen tätig werden** – eine Erwartung, die wir realistischerweise wohl auch für die nähere Zukunft nicht allzu hoch ansetzen sollten“, schreibt uns die Anwältin, die wir um die juristische Einschätzung eines besonders krassen Falls gebeten haben. Urkundenfälschung, so ihr Fazit.

Ein besonders krasser Fall: Urkundenfälschung

Nachfolgend eine Schilderung einiger Fälle, die allein wir erleben mussten und die dafür sorgten, dass der eigentlich sinnvolle Glasfaserausbau bei uns zum Frustthema Nummer eins in Sachen Dienstleister geworden ist. Mithalten können hier nur noch die Schadenssanierer, die teilweise ähnlich inkompetentes Personal haben. Die Messdienstleister jedenfalls haben ihren angestammten Spitzenplatz verloren. **Ein Austausch mit anderen Immobilieneigentümern bestätigt, dass wir mit solchen Erfahrungen nicht alleine sind.**

Das Steintreppenhaus wurde ohne Absprache durchbohrt

Im Auftrag der Telekom wird mit einem Ausbauunternehmen ein Termin in der Schwarenbergstraße 96 in Stuttgart-Ost vereinbart. Es soll final geklärt werden, wie der Ausbau im Haus bis zu den einzelnen Wohnungen erfolgen soll. Ein Besichtigungs-/Planungsgesprächsprotokoll gibt es zwar, wurde von uns aber nicht unterschrieben. Wir wollen vor Ort die Optionen besprechen. **Als wir wie vereinbart eintreffen, ist niemand da. Dafür ist der Ausbau bereits erfolgt. Grobmotorisch wurden die Leitungen in Kabelkanälen verlegt, das Steintreppenhaus durchbohrt.**

Warum ein zweiter Termin? Konnte uns keiner sagen

Ein Mieter in der Werastraße 50, ebenfalls in Stuttgart-Ost, möchte einen Glasfaseranschluss durch die Telekom. Also wurde ein Termin vor Ort vereinbart und besprochen, wie das Glasfaser ins Haus gelegt werden kann. So weit so gut. Als wir im Nachgang zwar dem Hausanschluss, aber nicht der Verlegung bis zu den einzelnen Wohnungen zustimmten, hieß es: Dann müsse ein neuer Termin für den



Foto: Unterreiner

Ohne Absprache: Steintreppenhaus durchbohrt



Unterschrift des Eigentümers gefälscht

Hausanschluss vereinbart werden. **Warum? Konnte keiner sagen. Ist halt so. Also einen zweiten Termin vereinbart und wieder darüber debattiert, wie die Leitungsführung über das Grundstück und in den Keller erfolgen könnte.** Das ist jetzt zwei Monate her. Nichts mehr gehört. Zeitaufwand inklusive Ab- und Anreise zirka drei Stunden.

Keine Gestattung, Ausbau wird trotzdem geplant

Ein Anruf aus der Böblinger Straße 43. Ein Techniker ist beim Ladenmieter, der einen Glasfaseranschluss beantragt hat, und will Details zum Ausbau klären. **Unserem Hinweis, dass es keine Gestattung gibt, widerspricht er mehrfach. Bis er die Unterlagen anschaut und einräumen muss, ja, es gibt keine Gestattung.** Kein Problem, meint er, es sei ja nichts passiert.

Trotz fehlender Gestattung geht der Prozess weiter. Ein Ausbauunternehmen meldet sich mit Terminvorschlag für die Erstellung des Glasfaserhausanschlusses und bittet um Zugang. Wir bitten unserseits um Übersendung des Auskundungsprotokolls. Ergebnis: **Es ist nicht unterschrieben und unter Eigentümer ist der Name des Ladenmieters eingetragen. Offensichtlich prüft der Außendienst-mitarbeiter der Telekom nicht einmal, ob er es mit dem Eigentümer selbst zu tun hat. Oder es ist ihm schlicht egal.**

Fälschung beweiserheblicher Daten nach § 269 Strafgesetzbuch

Für die Weilstraße 14 und 16 in Esslingen ist ein Termin mit einem Subunternehmen von OXG geplant, einem Gemeinschaftsunternehmen von Vodafone und Altice. Es soll besprochen werden, wie der Hausanschluss erfolgen soll. **Der Techniker kommt nicht, wir gehen wieder. Umso größer die Überraschung, als wenige Stunden später die beiden Begehungsprotokolle in unserem E-Mail-Postfach landen.** Gemäß der Datums- und Uhrzeitangabe in den Fotos war der Techniker 40 Minuten nach der vereinbarten Zeit vor Ort und hat sich mutmaßlich über Mieter Zugang zu den Häusern verschafft.

GRUNDSTÜCK GESUCHT:
Ihr Grundstück
unsere
Expertise.
Zur Entwicklung neuer Gebiete und Realisierung von Wohnbauvorhaben suchen wir bundesweit Flächen – ab 2.000 m².


bpd
bouwfonds immobilienentwicklung
Ein Unternehmen der Rabobank
Melden Sie sich bei uns!
Direkt zum Ankaufsprofil
grundstueckankauf@bpd.de

Gebäudeeigentümer/andere Kontaktperson

Kontakt-Art	Eigentümer
Anrede	MR
Titel	
Name	GhXXXXXX
Vorname	Seid
Festnetz-Nr.	+49711XXXXX9
Mobil-Nr.	+4917XXXXxxXX0
E-Mail	info@XXXXX.de
Technikerdaten	
Name	IaXXXXxo
Vorname	DaXX
Firma	Deutsche Telekom Außendienst GmbH

Unterschriften

29.04.2026

Datum Seid GXXXXXi Datum DaXX IaXXXXXo

Ein Mieter wird einfach als Eigentümer eingetragen

Laut Protokoll war der Eigentümer anwesend. Und dieses Mal war im Feld „Unterschrift Eigentümer oder Vertreter" eine Unterschrift hingekritzelt, die der Unterschrift des Technikers in der Art ähnelte. „Strafrechtlich kommt grundsätzlich eine Urkundenfälschung gemäß § 267 StGB beziehungsweise bei elektronischer Dokumentation eine Fälschung beweiserheblicher Daten gemäß § 269 StGB in Betracht", lautet die Stellungnahme unserer Anwältin dazu.

Protokoll angeblich „versehentlich" unterschrieben

Der Projektleiter des Ausbauunternehmens räumte auf unsere Nachfrage ein, dass der Techniker „versehentlich" unterschrieben hätte. Wie kann man „versehentlich" unterschreiben und dann auch noch mit einer Unterschrift, die nicht die eigene ist? Bei einem Versehen wäre mit dem eigenen Namen unterschrieben worden. **Der Projektleiter erklärte jedenfalls, die beiden Protokolle sofort zu stornieren.**

Wir baten die OXG-Pressestelle um Stellungnahme. Geantwortet hat der Kundenservice und unter anderem mitgeteilt: „Der Fehler wurde vom Mitarbeiter selbst erkannt und der Eigentümerin mitgeteilt. Darüber hinaus wurde er im Rahmen unserer zusätzlichen Qualitätskontrolle festgestellt und noch vor einer Freigabe oder der Beauftragung weiterer Maßnahmen korrigiert." **Gelogen.**

Button „Zustimmung abgelehnt" gibt es nicht

Auch die Mieter anderer Häuser wünschen sich einen Glasfaseranschluss. Wir stimmen – auch nach den Erfahrungen in der Schwarenbergstraße – grundsätzlich nur einem Hausanschluss zu, nicht jedoch einer Verkabelung im Haus. Dies auch aus Gründen des Denkmalschutzes. **Telekom und OXG sind penetrant. „Ihre Zustimmung zum Glasfaser-Ausbau" überschreibt die Telekom ihre E-Mails.** Beim Klick auf einen Link öffnet sich eine Homepage und es leuchtet rot der Button „Kostenlos zustimmen". Draufgeklickt haben wir vorsichtshalber nicht, einen Button „Zustimmung abgelehnt" beziehungsweise „Nur Hausanschluss" gibt es nicht.

Unkompliziert auf die E-Mail antworten? Nicht möglich

„Wir möchten Sie daran erinnern, dass wir Ihre Zustimmung benötigen, um den Glasfaser-Ausbau in Ihrer Immobilie zu ermöglichen", heißt es von OXG. Die E-Mail kommt von der Adresse bitte.nicht.antworten@oxg.de. Schnell auf „antworten" klicken und die Gründe mitteilen oder erklären, dass man nur einem Hausanschluss zustimmt, geht also nicht. Vielmehr muss ein Link geöffnet und alle möglichen Angaben gemacht werden. **Lässt sich über den Link der Ausbau auch ablehnen?** Wir wissen es nicht, so weit sind wir nicht gekommen. **Dafür haben wir entsprechende Fragen der OXG-Pressestelle gestellt. Antwort haben wir bis zum Redaktionsschluss keine bekommen, trotz Nachhakens.**

Kommunikation, auch innerbetrieblich, scheint nicht die Stärke des Unternehmens zu sein. Ein „Persönlicher Ansprechpartner im OXG-Glasfaserausbau" kontaktiert uns und fragt „kurz vor Abschluss der Arbeiten", ob „der kostenlose Hausanschluss direkt in der laufenden Planung berücksichtigt werden soll". **Er bittet um Zustimmung für den Hausanschluss. Nun, der wurde knapp sieben Monate vor seiner E-Mail erteilt und bestätigt.** ■

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.

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

aurelis

PROJEKTE

Goldbeck saniert und erweitert Gemeindehalle in Calw





Fotos (2): Richard Stöhr

Einen Monat früher als geplant fertig geworden und eingeweiht

Die Stadt Calw hat Goldbeck den Zuschlag für die Generalsanierung und Erweiterung der Gemeindehalle im Verfahren „Planen und Bauen" erteilt. Die Stuttgarter Niederlassung entwickelte den Entwurf mit ihrem hausinternen Planungsteam und errichtete die Erweiterung schlüsselfertig. Die Fertigstellung erfolgte laut Niederlassungsleiter Pirmin Etschmann einen Monat früher als geplant. Der Auftrag deckte die Leistungsphasen 1 bis 9 ab.

Die Sport- und Veranstaltungshalle in der Jahnstraße 36 im Calwer Teilort Stammheim mit 4000 m² fasst 1000 Besucher. „Der Entwurf ordnet den Bestandsbau aus den 1970er-Jahren neu und führt zuvor heterogene Anbauten zu einem klar strukturierten Ensemble zusammen", sagt Etschmann. Dieses besteht aus dem Hallenkörper sowie einem neu gegliederten Dienstleistungs- und Umkleidetrakt. Eine vorgehängte Holzfassade aus regionalen Hölzern würde für die Einbindung in den örtlichen Kontext sorgen.

Zentraler Bestandteil der Neuorganisation ist ein zweigeschossiger Foyerbau. Im Erdgeschoss entstand ein barrierefreies Hauptfoyer, eine Galerie im Obergeschoss verbindet unterschiedliche Nutzungsbereiche und ermöglicht zusätzliche Flächen für Vereins- und Mehrzwecknutzungen. Auch die Außenanlagen werden neu strukturiert.

Bestandsbereiche erreichen nun den Effizienzgebäude-70-Standard, der Neubau den Standard EG 40. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe im Neubau sowie einen Fernwärmeanschluss im Bestand. Eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Photovoltaikflächen und eine Dachbegrünung kommen hinzu.

SWSG baut 103 Wohnungen im Neckarpark







Fotos (3): Sebastian Bellinger

Geförderte Mietwohnungen und fünf Gewerbeeinheiten

Drei Gebäude mit 103 öffentlich geförderten Mietwohnungen baut die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft im Neckarpark in Stuttgart-Bad Cannstatt. Auf dem Baufeld Q5 entstehen 6875 m² Wohnfläche in Ein- bis Fünfzimmerwohnungen und fünf Gewerbeeinheiten mit 856 m² Nutzfläche sowie 46 Tiefgaragenstellplätze. Gebaut wird im Standard KfW-Effizienzhaus 55, die Fertigstellung soll Ende 2027 sein.

PROJEKTE

DGNB-Platin für WHS



Der Bauherr brachte bei der Zertifizierung eigene Expertise ein

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau (WHS) erhält für ihren Unternehmenssitz in der Hohenzollernstraße 14 in Ludwigsburg das DGNB-Platin-Zertifikat „Gebäude im Betrieb". Es ist das erste Gebäude, das die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) nach der neuen Systemversion 2026 zertifizierte. 2023 fertiggestellt, bietet das Gebäude 4413 m² Nutzfläche.
Das Gebäude erzielte einen Gesamterfüllungsgrad von 84,3 %. Das Prüfergebnis wurde von der DGNB-Zertifizierungsstelle unabhängig bewertet und in allen Kriterien bestätigt. Das unternehmenseigene Nachhaltigkeitsteam der WHS begleitete den Zertifizierungsprozess und setzte seine Expertise am eigenen Standort ein.

Carestone revitalisiert Haus am Park in Leonberg



Die Apartments sollen an Anleger verkauft werden

Die Carestone-Gruppe revitalisiert das 1977 erbaute Haus am Parksee in Leonberg in der Ostertagstraße. Bis 2028 sollen 132 seniorengerechte Apartments zwischen 55,8 und 96,5 m² sowie eine Tagespflege entstehen. Den Betrieb übernimmt die Esenio-Unternehmensgruppe auf der Basis eines Pachtvertrags über 20 Jahre, die Apartments sollen an Kapitalanleger veräußert werden. Carestone setzt auf den Erhalt der bestehenden Bausubstanz. Das Gebäude wird kernsaniert und energetisch auf den Standard eines KfW-55-EE-Effizienzhauses gebracht.

W2 Campus: Richtfest für Bauteil 4



W2 Development glaubt an den Standort und baut spekulativ

Projektentwickler W2 Development und Investor Competo Capital Partners vermelden das Richtfest für den letzten Bauteil 4 des W2 Campus in der Schockenriedstraße im Stuttgarter Gewerbegebiet Vaihingen/Möhringen. Das Gebäude mit etwa 22 300 m² Mietfläche entsteht spekulativ und soll Ende 2027 bezugsfertig sein. Die Mietflächen sind flexibel ab etwa 430 m² teilbar. „Wir tun es, weil wir von dem Standort überzeugt sind", erklärt Frank Widmann, geschäftsführender Gesellschafter von W2 Development. „Unternehmen, die in ein bis zwei Jahren umziehen wollen, finden heute kaum moderne, nachhaltige Flächen dieser Größe in Stuttgart, die den aktuellsten ESG-Standards entsprechen. Diese Lücke schließen wir."
Der fünfgeschossige Neubau, entworfen von Willwersch Architekten, ist laut W2 klimaneutral. Das Energiekonzept setzt auf ein System aus Wärmepumpen und einem Geothermiefeld mit 111 Bohrsonden bis 143 Metern Tiefe, das eine passive Kühlung und Heizung über Wärmetauscher ermöglicht. Die Photovoltaikanlage auf dem Dach mit mehr als 1700 PV-Modulen leistet zirka 860 kWp und erzeugt laut W2 in der Jahresbilanz mehr Strom, als für den Betrieb des Gebäudes erforderlich ist. Der Neubau erreicht den Standard Effizienzhaus 40. In der zweigeschossigen Tiefgarage entstehen 174 Stellplätze mit Lademöglichkeiten für E-Autos und E-Bikes.

Raum für Start-ups und Zukunftstechnologien

Die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart (WRS) und das AI Xpress bieten jungen Unternehmen Raum zum Wachsen und Ausprobieren auf dem Areal des Innovations- und Start-up-Zentrums AI Xpress in Böblingen. Hier sollen wachstumsstarke Start-ups und Scale-ups aus den Bereichen Mikrosysteme und Sensorik (Halbleiter, Robotik und Quantentechnologien) beziehungsweise Physical AI, Batterietechnologien, Robotik und Automation auf 3000 m² unterkommen.

LOB & PREIS

Deutscher Nachhaltigkeitspreis Architektur für die Josef-Schwarz-Schule







Die Jury sieht neue Maßstäbe im Bildungsbau

Die Josef-Schwarz-Schule in Heilbronn erhielt den Deutschen Nachhaltigkeitspreis Architektur als ein Projekt, das, so die Jury, „neue Maßstäbe im Bildungsbau setzt". Ausgelobt wird der Preis von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) und der Stiftung Deutscher Nachhaltigkeitspreis. Der Neubau befindet sich im Heilbronner Neckarbogen. „Durch das Stapeln der Funktionen ist es Behnisch Architekten gelungen, die begrenzte Fläche des innerstädtischen Standortes effizient zu nutzen und großzügige Lern- und Aufenthaltsbereiche zu gestalten", heißt es in der Begründung.

Die Jury unterstreicht insbesondere den richtungsweisenden Impuls für den Bildungsbau, der beispielhaft zeigen würde, wie sich Lernorte von morgen gestalten und Flächen wirtschaftlich, klimaangepasst und qualitätvoll nutzen lassen.

Der etwa 60 000 m² große Campus ist oberhalb des öffentlichen Straßenraums auf einem Landschaftsplateau angeordnet. Drei terrassierte Baukörper bieten laut Jury individuelle Lernorte für Grundschule, Mittel- und Oberstufe. „Begrünte Freiflächen verbinden die Gebäude als Schulhofebene im ersten Obergeschoss. Darunter liegen die gemeinsam genutzten Bereiche für Austausch, Bewegung und kollektives Lernen wie Auditorium, Cafeteria, Sporthalle und Foyer. Das im Foyer angeordnete Haus der Familie fungiert in dem insgesamt offen gestalteten Ort der Begegnung als bindendes Glied zwischen Schule und Nachbarschaft."

Architektenkammer: Ditzingen ist Auslober des Jahres

Die Architektenkammer Baden-Württemberg zeichnet die Stadt Ditzingen als „Auslober des Jahres 2026" aus. „In einer Zeit, in der Städte und Gemeinden zunehmend zu – vermeintlich – einfacheren und weniger aufwändigen Vergabeverfahren tendieren oder gar auf Generalplanung setzen, brachte die Stadt Ditzingen zahlreiche Wettbewerbsverfahren mit großer Sorgfalt auf den Weg – für Bildungseinrichtungen wie eine Grundschule und zwei Kindergärten, aber auch für das zentral im Ort gelegene Haus für Soziale Einrichtungen", lautet die Begründung.

STANDORT

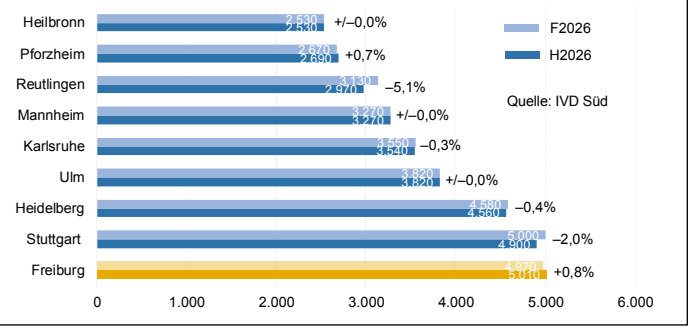
Stuttgart ist die lebenswerteste Großstadt Deutschlands

Stuttgart ist laut dem aktuellen Ranking des Onlineportals Numbeo die lebenswerteste Großstadt Deutschlands. Im globalen Vergleich von 305 Städten erreicht die Landeshauptstadt Platz sieben und gehört damit zu den zehn bestplatzierten Städten weltweit. Keine andere deutsche Stadt ist in den Top Ten vertreten. Das Numbeo-Ranking berücksichtigt verschiedene Faktoren, darunter Kaufkraft, Sicherheit, Gesundheitsversorgung, Lebenshaltungskosten, Umweltbelastung und Pendelzeiten. An der Spitze der weltweiten Rangliste steht Den Haag.

Besonders berücksichtigt werden in der Berechnung die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die alltägliche Lebenssituation. „Stuttgart ist nicht nur in vielen Bereichen der Innovation ganz vorne, auch der Gesundheitsstandort Stuttgart wird spürbar stärker", sagt OB Frank Nopper. Das bestätigt das aktuelle Ranking, in dem Stuttgart unter anderem beim Kaufkraftindex und bei der Gesundheitsversorgung gute Werte erzielt. Der Index wird laufend aktualisiert und basiert auf einer Kombination verschiedener Daten und Nutzerbeiträge. Insgesamt basiert der Numbeo-Lebensqualitätsindex auf acht Teilindizes, die mithilfe einer mathematischen Formel zu einem Gesamtwert zusammengeführt werden. Die Daten stammen laut Numbeo aus Nutzerbeiträgen und Umfragen.

MARKT

Kaufpreise für Bestandswohnungen sinken teilweise

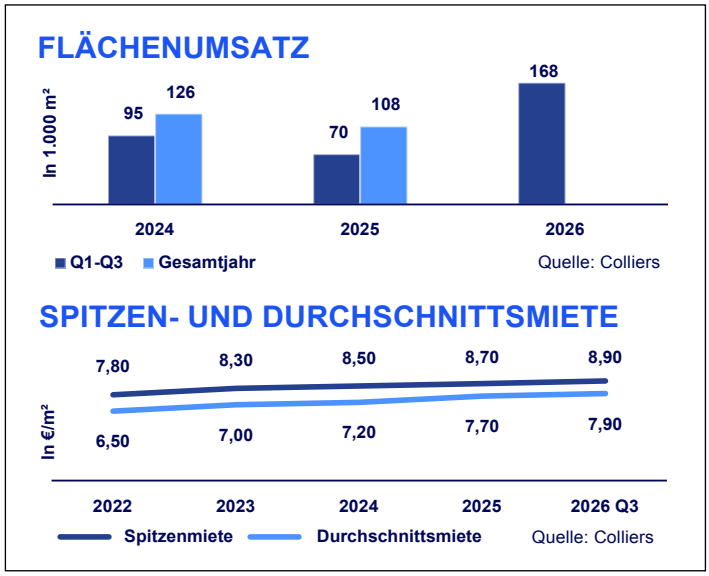


Eine „Tendenz zur Preisstabilisierung bei leicht sinkender Preisentwicklung" konstatiert Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, für Eigentumswohnungen aus dem Bestand in den Großstädten Baden-Württembergs. Gegenüber dem Frühjahr 2026 seien die Preise in Stuttgart um 2 % auf 4900 Euro gesunken. Am stärksten war demnach der Rückgang in Reutlingen mit 5,1 % auf 2970 Euro, am geringsten in Karlsruhe mit 0,3 % auf 3540 Euro.

Stabile Preise sieht das IVD-Institut in Heilbronn mit 2530 Euro, in Mannheim mit 3270 Euro und in Ulm mit 3820 Euro. Preiszuwächse gab es in Pforzheim mit 0,7 % auf 2690 Euro und in Freiburg mit 0,8 % auf 5010 Euro. Hier ist das Preisniveau inzwischen leicht höher als in Stuttgart.

MARKTBERICHTE

Stuttgarter Logistikimmobilienmarkt legt zu



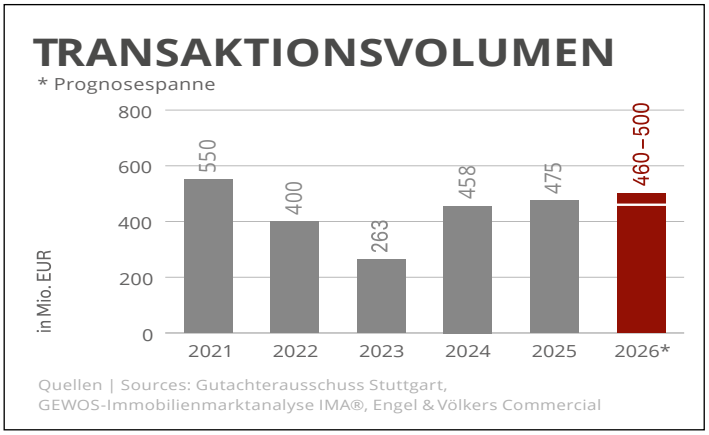
Um 142 % auf 168 200 m² Vermietungsvolumen hat der Stuttgarter Logistikimmobilienmarkt in den ersten drei Quartalen zugelegt, meldet Colliers. Und dies trotz der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Das Marktgeschehen war demnach vor allem von kleineren und mittleren Anmietungen geprägt, wobei viele Unternehmen ihre Flächen im Zuge von Konsolidierungsmaßnahmen neu ausrichteten. Die Spitzenmiete stieg laut Colliers auf Jahressicht um 5 % auf 8,90 Euro, die Durchschnittsmiete legte sogar um 10 % auf 7,90 Euro zu.

Der Kreis Ludwigsburg war mit einem Vermietungsvolumen von 51 200 m² der stärkste Teilmarkt der Region Stuttgart, gefolgt vom Kreis Esslingen mit 33 100 m² und dem Landkreis Böblingen mit 29 200 m².

Am Investmentmarkt blieb die Entwicklung hingegen verhalten: Das Transaktionsvolumen sank um 40 % auf 116 Millionen Euro. Davon entfielen 9 Millionen Euro auf Logistikgrundstücke. Eigennutzerdeals registrierte Colliers nicht.

Die Übersicht „Stuttgart Logistikvermietung Q1–Q3 2026" ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobilienbrief-stuttgart.de/reports/logistik-und-industrie.

Wohn- und Geschäftshäuser Stuttgart



Den Abwärtstrend bei den Preisen für Wohn- und Geschäftshäuser sieht Engel & Völkers Commercial in Stuttgart gestoppt. Der Faktor für eine solche Immobilie in guter Lage betrug 2024 demnach 22 bis 26, stieg 2025 auf 22 bis 27,5 und liegt 2026 wieder bei 21 bis 26. Oder in Euro: 2600 bis 3800 im Jahr 2024, 2800 bis 4000 im vorigen Jahr und 2700 bis 3800 Euro aktuell. Volker Merk, Geschäftsführer Engel & Völkers Commercial in Stuttgart, sieht den Markt für Anlageimmobilien im Stuttgarter Raum weiterhin unter Druck. „Einzig für wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien lässt sich eine spürbare Nachfrage verzeichnen, wobei die Marktentwicklung weiterhin stark von den geopolitischen Einflüssen abhängt", meint er. Für eigenkapitalstarke Investoren sei es nach wie vor ein guter Zeitpunkt, das Portfolio auszubauen. „Insgesamt ist die Nachfrage am Markt stark selektiv, und eine realistische Preisfindung ist weiterhin der entscheidende Erfolgsfaktor bei der Vermarktung", sagt Merk.

Investoren profitieren seiner Ansicht nach auch vom Stuttgarter Mietmarkt. Der Leerstand sei mit 0,3 % gering, die Nachfrage nach Wohnraum werde voraussichtlich weiter zunehmen, das bedeute eine hohe Mietertragssicherheit. „In mittleren Lagen können derzeit Renditen von durchschnittlich 5 % erzielt werden", meint Merk.

Der „Marktreport 2026/2027 Stuttgart – Wohn- und Geschäftshäuser" ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobilienbrief-stuttgart.de/reports/wohnen.

PERSONEN

Hopp wird neue Stuttgarter Wirtschaftsförderin



Große Aufgaben warten auf Katharina Hopp

Katharina Hopp wird neue Leiterin der Abteilung Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt. Die 47-jährige Diplom-Kauffrau war über zwanzig Jahre bei Bosch tätig und leitete zuletzt einen Geschäftsbereich bei Bosch Digital mit über 1000 Beschäftigten. Sie unterstützt derzeit mittelständische Unternehmen bei strategischen Fragen und Transformationsprozessen und als Mentorin für Start-ups.
Zudem ist sie Co-Gastgeberin der Women of Tech Conference in Stuttgart. Seit 2021 ist sie Mitglied des Klima-Innovationsrats der Landeshauptstadt Stuttgart. Sie studierte Betriebswirtschaftslehre an der Universität Augsburg und der University of Pittsburgh in den USA. Hopp wird ihre neue Aufgabe als Wirtschaftsförderin am 15. Februar 2027 beginnen. Sie folgt auf Torsten von Appen, der Ende Juni überraschend nach nur wenig mehr als einem Jahr im Amt ausgeschieden ist (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 414).

UNTERNEHMEN

SWSG spendet erneut 100 000 Euro



18 Organisationen freuen sich über einen Scheck

18 soziale Projekte aus Stuttgart werden von der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft erneut mit 100 000 Euro unterstützt. Dazu gehören Sport- und Schwimmangebote für sozial benachteiligte Kinder, gemeinsames Kochen und Frühstücken im Stadtteil, tiergestützte Therapie oder kreative Theaterarbeit.

ECE übernimmt Breuningerländer wieder

Sonae Sierra hat das Centermanagement für die Breuningerländer in Sindelfingen und Ludwigsburg erst im Herbst 2025 übernommen und wird zum Jahresanfang 2027 von ECE abgelöst. ECE war für die beiden Einkaufszentren bereits bis 2020 als Centermanager tätig, verlor aber dann nach etwa 20 Jahren den Auftrag an Uniball Rodamco Westfield, die wiederum von Sonae Sierra übernommen wurden.

KÖSTER
Wirtschaftliche Industrieimmobilien
Individuell konzipiert. Digital geplant. Nachhaltig gebaut.
bw@koester-bau.de | Köster GmbH | koester-bau.de
Jetzt Rückruf anfordern!

VERANSTALTUNGEN

SIT: Immobilienwirtschaft neu denken!









Große Resonanz – der Veranstalter traf den Nerv der Zeit

Etwa 280 Teilnehmer kamen zum Stuttgarter Immobilien Talk (SIT) in die Sparkassenakademie im Stuttgarter Europaviertel. Mit dem Programm und dem Titel „Immobilienwirtschaft neu denken", traf die Veranstalterin, die Akademie der Immobilienwirtschaft (ADI), offenbar den Nerv der Immobilienszene.

Ein Stück aus dem Bürokratiekabarett verspricht Boris Palmer, OB von Tübingen und ehrenamtlicher Rat für Staatsmodernisierung des Landes. So müssen in seiner Stadt jetzt zum Beispiel bei Aufstockungen die Anforderungen der Erdbebenzone drei erfüllt werden, während das Haus darunter Bestandsschutz genießt und daher Erdbebenzone zwei reicht. Eine Lärmschutzwand vor einer Feuerwache musste für einen sechsstelligen Betrag gebaut werden, weil nachts das Geräusch der zuschlagenden Türen der Privatautos der ankommenden Feuerwehrleute zu laut sein könnte. Dass der Straßenlärm der Hauptverkehrsstraße dies übertönt, spielt laut TA Lärm keine Rolle. Zudem verlängert die Lärmschutzwand den Schlaf der Anwohner laut Palmer um maximal 30 Sekunden, da an der angrenzenden Kreuzung das Martinshorn der Feuerwehrautos eingeschaltet werden müsse.

OB Palmer begeht „täglich einen kontrollierten Gesetzesbruch"

*Palmer fordert von der Landes- und Bundespolitik **„Beinfreiheit vor Ort",** seine Hauptarbeit sei **„täglicher kontrollierter Gesetzesbruch".** Der Landesregierung hat er bereits eine Streichliste vorgelegt und hofft auf Umsetzung, antwortet er auf die Frage von Moderator Frank Peter Unterreiner, Immobilienbrief Stuttgart, ob er als Rat für Staatsmodernisierung etwas bewirken könne.*

Gondring: Die Immobilienbranche muss sich auf KI einstellen

***„Die Zinsen werden und müssen steigen",** sagt Hanspeter Gondring, wissenschaftlicher Leiter der ADI. „Nächstes Jahr beim SIT sind wir nicht weiter", meint er mit Blick auf die Situation der Branche. Gondrings Meinung nach hat sie zehn Jahre Zeit, sich auf den sechsten Kondratieff-Zyklus einzustellen, der wohl KI sein wird. 18 Milliarden Euro notleidende Kredite haben die Banken in ihren Büchern, weiß Anjulie Timur, Professorin an der DHBW Stuttgart. 62 % der Haushalte können sich nach ihrer Berechnung Wohneigentum nicht mehr leisten. Gigantische 2834 Milliarden Euro beträgt der Aufwand, um den Gebäudebestand in Deutschland energetisch zu sanieren.*

Charlier: Schnell und stark abschreiben, dann funktioniert der Investmentmarkt wieder

***„Die Rendite wird durch die Arbeit mit dem Bestand verdient, das erledigt nicht mehr der Markt für uns",** stellt Malte Wallschläger, Leiter Asset Management Europa der Union Investment, fest. „Büro hat ein strukturelles Problem", meint Stephan Leimbach, Leiter Großkunden- und Beratungsgeschäft Deutschland bei CBRE, und verweist darauf, dass dessen Anteil am Stuttgarter Investmentmarkt nunmehr unter 20 % liegt. „In den angelsächsischen Ländern wird viel schneller und stärker abgeschrieben als bei uns und dann funktioniert der Investmentmarkt wieder", sagt Georg Charlier, Niederlassungsleiter Stuttgart von JLL. Die Renditeanforderungen von Käufer und Verkäufer stimmen oft nicht überein, bestätigt Jochen Stockburger, Partner bei Menold Bezler, bei einer von Isabella Blättermann, Geschäftsführerin P Immobilien, moderierten Runde.*

VERANSTALTUNGEN

Immobilienpolitischer Dialog des IWS: BW-Standard kommt





Fotos (2): IWS

Die Genehmigungsfiktion gibt keine Rechtssicherheit, lautet eine Kritik

Bis 2027 soll der BW-Standard vorliegen, der Bauen in Baden-Württemberg wieder einfacher und preiswerter macht, verkündet Landesbauministerin Theresa Schopper beim ersten Immobilienwirtschaftlichen Dialog, zu dem der Branchenverband IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart eingeladen hat. Sie kritisiert, dass einige Baurechtsämter die Genehmigungsfiktion ausbremsen, indem sie kurz vor Fristablauf Unterlagen nachfordern.

Die Genehmigungsfiktion gibt keine Rechtssicherheit, weil die Baurechtsämter Maßnahmen wie Baustopp oder sogar Rückbau einleiten können, sagt Thomas Möller, Hauptgeschäftsführer der Bauwirtschaft Baden-Württemberg. Der Bauantrag müsse nach drei Monaten als rechtssicher genehmigt gelten.

Ein Genehmigungs-Dashboard, bei dem alle Beteiligten den Sachstand eines Genehmigungsverfahrens verfolgen können, fordert Axel Ramsperger, Vorstandsvorsitzender des IWS. „Ein solches Tool ist in Arbeit", erwidert Schopper. „Wenn ein Baurechtsamt sich nicht sicher ist, lehnt es ab und delegiert die Entscheidung an das Regierungspräsidium", sagt Andreas Braun, Landtagsabgeordneter der CDU. Er fordert eine Zusammenlegung von Baurechtsämtern und eine Qualifizierungsoffensive. Ferner will er weniger Einzelfall- und mehr Pauschalregelungen sowie mehr Entscheidungsfreiheit.



Quelle: Heuer Dialog

Serielles und modulares Bauen war ein Schwerpunktthema beim Immobiliendialog Tübingen & Reutlingen von Heuer Dialog. Der Systembau steht vor dem Durchbruch, zu ihm gibt es keine Alternative, ist sich die Diskussionsrunde, bestehend aus Pirmin Etschmann (Goldbeck Süd), Markus Farnung (Oikus-Gruppe), Alexander Heinzmann (BPD Immobilienentwicklung) und Mario Kolb (Timber One), moderiert von Frank Peter Unterreiner (Immobilienbrief Stuttgart), sicher. Dies aus mehreren Gründen: Der Preis würde eine Rolle spielen, aber auch, dass Arbeiten auf einer klassischen Baustelle immer unattraktiver werde. Noch sind die Stückzahlen zu gering, die Fabriken der großen Hersteller zu wenig ausgelastet, sodass die Skaleneffekte noch zu wenig greifen. Der Preis beginnt bei 2250 Euro brutto pro m² Wohnfläche. Der Systembau hat in zehn Jahren einen Marktanteil von 50 bis 60 %, schätzen die Optimisten in der Runde.

OFFICE · RESIDENTIAL · RETAIL · LOGISTICS

LEIDENSCHAFT
IST DAS BESTE KNOW-HOW.

SEIT 30 JAHREN VEREINEN WIR MARKT- UND STANDORTKENNTNIS UND BEGEISTERUNG FÜR IMMOBILIEN.

Colliers

Colliers International Deutschland GmbH · Königstraße 5 · 70173 Stuttgart · Tel. + 49 711 22733 - 0 · www.colliers.de · info.stuttgart@colliers.com

PLEITEN & PANNEN

Verbraucherzentrale kritisiert Allianz Lebensversicherung

Eine Rentenversicherung ist oft Teil einer privaten Immobilienfinanzierung. Statt zu tilgen, wird angespart. Wenn der Darlehenszins geschlagen wird, kann es ein gutes Geschäft sein. „Das Kapital unserer Kundinnen und Kunden verzinsen wir in 2026 mit durchschnittlich 3,8 % vor Abzug von Kosten. Damit profitieren Sie weiterhin von unserer langjährigen Erfahrung und zukunftsorientierten Kapitalanlagestrategien …" lesen wir auf Seite eins der Standmitteilung unserer Allianz Privatrente. Klingt gut. Also freuen, lochen und ablegen? Doch auf Seite vier erfahren wir, dass die Kosten fast doppelt so hoch waren wie die Erträge. Also eine kurze E-Mail an die Pressestelle der Allianz Lebensversicherung geschrieben, unter anderem mit der Frage, ob es nicht irreführend und intransparent sei, ein negatives Ergebnis so positiv zu verschleiern? Nach mehrmaligen Nachfragen kam nach zehn Wochen ein nichtssagendes Schreiben der Abteilung Beschwerde, das die Fragen nicht beantwortete. Die Verbraucherzentrale Baden-Württemberg hingegen reagierte am Tag der Anfrage. „Die Kommunikation ist aus Verbrauchersicht deutlich verbesserungsbedürftig. Transparenz sieht anders aus: Statt einer prominent herausgestellten Bruttoverzinsung brauchen Verbraucher eine klare Angabe, welche individuelle Rendite ihr Vertrag nach Abzug aller Kosten erzielt", so deren Statement.

TERMINE

Immobilienkongress der HfWU

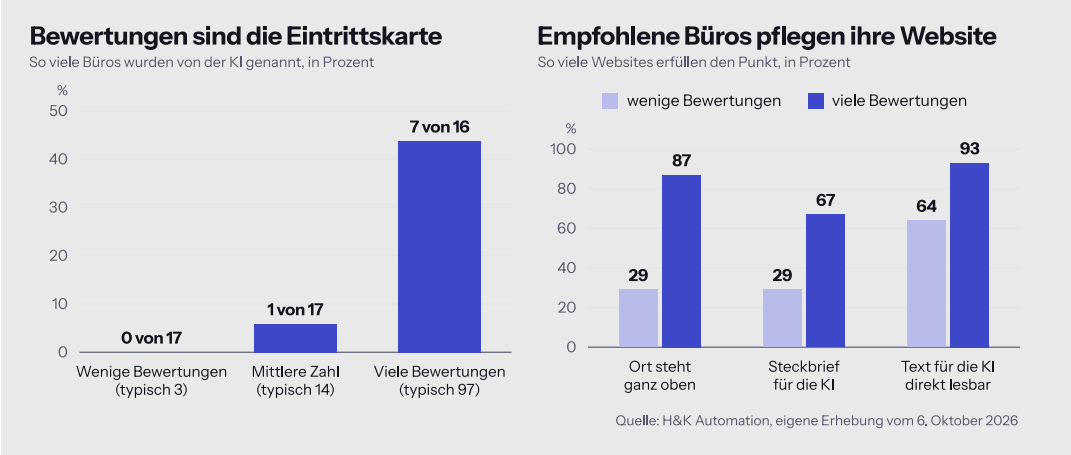
„Nachhaltigkeit in der Immobilienfinanzierung – Was tut der Staat für die Transformation … und was sollte er noch tun?" lautet das Thema des 26. Immobilienkongresses der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen am 11. November. Themen sind der Umgang der Finanzaufsicht mit Klimarisiken, die Rolle der KfW in der Finanzierung der Transformation und grüne Finanzierung in der Praxis. www.hfwu.de/immob

Wen empfiehlt die KI, wenn das Haus verkauft werden soll?

Große Makler sind im Vorteil, kleine müssen sichtbarer werden

Immer mehr verkaufswillige Eigentümer fragen KI nach dem passenden Makler. Louis Honal, Mitgründer von H&K Automation aus Leonberg, hat getestet, welche Büros in der Region Stuttgart dann genannt werden, und ergründet, woran das liegt.

„Früher hat ein Eigentümer ‚Makler Esslingen' bei Google eingetippt und sich durch zehn blaue Links geklickt. Heute fragt er immer öfter einfach ChatGPT. Die Antwort ist keine Trefferliste mehr. Sie besteht aus vier bis sechs Namen und einer Empfehlung. Wer darin nicht vorkommt, ist für diesen Eigentümer gar nicht erst im Rennen", meint Honal. **„Uns hat interessiert, wer in diesen Antworten auftaucht. Deshalb haben wir am 6. Oktober einen Tag lang genau das gemacht, was ein Eigentümer aus der Region tun würde."**



Wer von der KI gefunden werden möchte, muss dafür etwas tun

Zehn Fragen an vier KI-Assistenten gestellt

H&K Automation hat zehn Fragen so formuliert, wie Menschen sie tatsächlich stellen. „Nicht im Fachjargon, sondern so, wie man abends auf dem Sofa tippt", sagt Louis Honal.

1. *Welcher Immobilienmakler in Stuttgart ist empfehlenswert?*
2. *Ich möchte meine Wohnung in Stuttgart-West verkaufen. Welchen Makler empfiehlst du?*
3. *Wer kann mein Haus in Leonberg bewerten und verkaufen?*
4. *Bester Immobilienmakler in Böblingen oder Sindelfingen?*
5. *Welcher Makler in Esslingen verkauft Einfamilienhäuser?*
6. *Immobilienmakler in Ludwigsburg mit guten Bewertungen?*
7. *Ich erbe ein Haus in Fellbach. Welcher Makler hilft beim Verkauf?*
8. *Welche inhabergeführten Maklerbüros gibt es in Stuttgart?*
9. *Wer ist ein guter Makler für Mehrfamilienhäuser in der Region Stuttgart?*
10. *Welcher Makler in Waiblingen ist seriös?*

Jede Frage ging an ChatGPT, Claude, Perplexity und Gemini. Ohne Anmeldung und mit frischem Fenster, ohne Verlauf und ohne persönliche Einstellungen.

„Parallel haben wir aus Google Maps 50 inhabergeführte Maklerbüros gezogen. 20 aus Stuttgart und 30 aus elf Gemeinden drum herum, von Leonberg über Böblingen bis Waiblingen. Ketten und Bankentöchter haben wir bewusst herausgelassen. Damit die Auswahl fair bleibt, stammt je ein Drittel aus Büros mit wenigen, mittleren und vielen Google-Bewertungen. Ihre Websites haben wir anschließend Stück für Stück geprüft", sagt er.

DEALS

TSC Real Estate erwirbt „Haus der Gesundheit“

Von einem institutionellen Eigentümer erwarb TSC Real Estate, ein Investment- und Assetmanager mit Fokus auf Senioren- und Gesundheitsimmobilien, das „Haus der Gesundheit“ in Stuttgart-Feuerbach. Die Immobilie in der Stuttgarter Straße 33–35 verfügt



Quelle: TSC Real Estate

über 13 000 m² Mietfläche und 19 Nutzer. Etwa 85 % der Fläche entfallen auf medizinische beziehungsweise gesundheitsnahe Nutzungen, hinzu kommen Einzelhandels- und Gastronomiekonzepte. Das „Haus der Gesundheit“ wurde für den Spezial-AIF „TSC Ambulante Gesundheitsimmobilien 01“ erworben und ist dessen bislang größtes Objekt. Colliers hat vermittelt.

HANDLUNGSBEDARF

Vier Schritte, die in unserer Erhebung den Unterschied machen

1	2	3	4
Bewertungen einholen	**Ort und Leistung nennen**	**Steckbrief hinterlegen**	**Google Profil verknüpfen**
Nach jedem Abschluss um eine Google Bewertung bitten und jede beantworten.	„Immobilienmakler in Leonberg“ gehört in Seitentitel und Hauptüberschrift.	Im Code der Website festhalten, dass hier ein Makler mit Adresse und Einzugsgebiet sitzt.	Website und Unternehmensprofil gegenseitig verlinken.

Quelle: H&K Automation, eigene Erhebung vom 6. Oktober 2026

Tipps vom Profi für die Makler

Die großen Namen stehen fast immer vorne

Das erste Ergebnis überraschte ihn kaum, schließlich ist H&K Automation darauf spezialisiert, Unternehmen zu helfen, bei Google und von KI-Assistenten gefunden zu werden. Honal bezeichnet das Ergebnis aber als deutlich. „Engel & Völkers und Von Poll tauchen jeweils in fast jeder zweiten Antwort auf. Beide werden von allen vier Assistenten genannt. Danach kommt mit deutlichem Abstand eine Gruppe inhabergeführter Büros, die immer wieder auftauchen.“

Spannender ist für Honal, wer fehlt. **„Von unseren 50 zufällig gezogenen Büros wurden nur acht überhaupt irgendwo genannt, als Empfehlung oder als Quelle. Sieben davon gehören zu dem Drittel mit den meisten Google-Bewertungen. Aus dem Drittel mit wenigen Bewertungen hat es kein einziges Büro in eine Antwort geschafft.“**

Bei der Frage nach Maklern in Leonberg wurde es laut Honal fast komisch. Claude und Gemini haben dort überhaupt keinen Makler genannt, sondern nur allgemeine Tipps wie „Wenden Sie sich an den Gutachterausschuss“ oder „Fragen Sie bei Ihrer Bank“. Dabei würde es in Leonberg mehrere gut bewertete Büros geben. Die KI habe sie schlicht nicht gefunden.

NEUIGKEITEN? ÜBER 18.000 ABONNENTEN WARTEN DARAUF!

UNSERE „KLEINEN“ PAKETE

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

IMPRESSUM

Immobilienbrief STUTTGART

ISSN 1866-1289

www.immobilienbrief-stuttgart.de

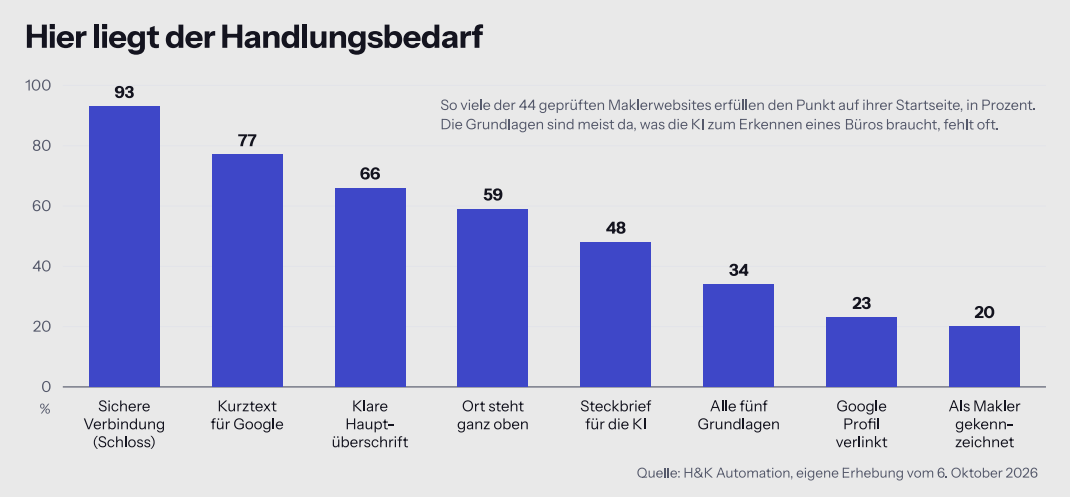
Herausgeber:
Frank Peter Unterreiner
fpu@unterreiner-medien.de

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.



Erstaunlich: Nur jeder fünfte benennt seine Tätigkeit

Woher die KI die Maklernamen nimmt

„Jeder Assistent geht ein bisschen anders vor, ein Muster gibt es trotzdem", sagt Louis Honal. ChatGPT und Claude beispielsweise blendeten bei Ortsfragen oft eine Karte aus Google Maps ein, samt Sternen und Zahl der Bewertungen. Genannt würden dann fast nur Büros mit 4,7 Sternen und mehr und meist dreistelligen Bewertungszahlen. Das Google-Unternehmensprofil sei hier also die Eintrittskarte.

Perplexity würde vor allem Bewertungsportale und Maklerlisten wie Trustlocal, Immoportal oder Maklerempfehlung zitieren. Wer dort nicht gelistet sei, komme bei Perplexity kaum vor. **„Gemini nennt Büros meist ohne sichtbare Quelle und mischt manchmal fachfremde Treffer dazu, etwa Versicherungsmakler", weiß Honal.**

„Nach jedem Abschluss freundlich um eine Google-Bewertung bitten"

Louis Honal, Mitgründer von H&K Automation



Die eigene Website als wichtige Quelle

„Dazu kommt eine vierte Quelle, die eigene Website. Bei der Frage nach inhabergeführten Büros in Stuttgart hat ChatGPT mehrere Makler direkt über deren Website gefunden und genannt. Das geht aber nur, wenn die Website der Maschine klar sagt, wer das Büro ist und wo es arbeitet." **Doch viele Websites würden der KI nicht sagen, wer sie sind. Man müsse sich die KI dabei wie einen sehr eiligen Leser vorstellen, der keine Zeit hat. Er schaut auf eine Website und will in Sekunden wissen, wer das ist, was die machen und wo. Steht das nicht klar da, geht er weiter zum Nächsten.**

Was ein Maklerbüro jetzt tun kann

Louis Honal empfiehlt, Bewertungen einzuholen. Nach jedem Abschluss freundlich um eine Google-Bewertung bitten und jede Bewertung beantworten. „Das war in unserem Test der stärkste Hebel." Ferner die Startseite eindeutig formulieren. Ort und Leistung gehörten in Seitentitel und Hauptüberschrift, zum Beispiel „Immobilienmakler in Leonberg und Umgebung". Dazu komme der Steckbrief im Code mit Adresse und Einzugsgebiet. Für einen Webdesigner sei das schnell erledigt.

„Eine Seite pro Frage. Eigentümer fragen nach Bewertung, Verkauf, geerbten Häusern oder ihrem Stadtteil. Wer zu jeder dieser Fragen eine eigene Seite mit echtem Ortsbezug hat, liefert der KI genau die Antwort, die sie sucht", erklärt Honal. Und: „Auch außerhalb der eigenen Website stattfinden. Ein vollständig ausgefüllter Eintrag bei Google Maps mit Link zur Website, Einträge auf den Portalen, die Perplexity zitiert, und Erwähnungen in der lokalen Presse. Die großen Marken gewinnen auch deshalb, weil sie überall stehen." ■ *www.hks-automation.de/studie-ki-empfehlungen-immobilienmakler-stuttgart*

Das Programm ist jetzt online!

QUO VADIS 2027

37. JAHRESAUFTAKT FÜR IMMOBILIENENTSCHEIDER

15. – 17. FEBRUAR 2027 | HOTEL ADLON BERLIN

AUSZUG DES LINE-UPS – UNSERE ERSTEN TOP-SPEAKER



Prof. Dr. Joachim Nagel
Präsident der Deutschen Bundesbank

Verena Hubertz
Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen





Andres Guzman
Tishman Speyer

Markus Mader
E.ON Energy Infrastructure Solutions GmbH





Stephanie Tunka
Foster + Partners

Natalie Amiri
Autorin & Nahost-Expertin





Dr. Pascal Engel
Apleona Group



Joanna Fisher
ECE Marketplaces GmbH & Co. KG

JETZT ANMELDEN:
heuer-dialog.de/quovadis

Exklusivpartner

KPMG NEWMARK

HEUER DIALOG
Ein Unternehmen der Immobilien Zeitung