Immobilienbrief STUTTGART

Ausgabe 424 www.immobilienbrief-stuttgart.de 17.11.2026

Inhaltsverzeichnis

Seite 2
Das Flugfeld schärft sein Profil
- *Fokus auf Gesundheit, Sicherheit, Mobilität und Bildung*
- *Flugfeldklinikum als Treiber*
- *Noch 100 000 m² freie Grundstücke*

Seite 6
Marktbericht Ludwigsburg
- *KSK legt Zahlen vor*

Wohnimmobilien Stuttgart
- *Preise runter, Mieten rauf*

Seite 7
Hauptklärwerk S-Mühlhausen
- *Größtes Solarfaltdach*

LEA Weilimdorf
- *Land will Gebäude kaufen*

Seite 8
Stöckach-Areal der EnBW
- *Baurecht bis 2028*

Seite 10
ZIA-Kamingespräch
- *Mit Ministerin Schopper und Präsidentin Schöberl*

Mirem-Jahreskongress
- *Rüstung bietet Chancen*

Seite 11
Die Stadt neu verhandeln
- *Zukunftsforum des IWS*
- *Was erwartet uns bis 2040?*

Seite 12
Lakeview ausgezeichnet
- *Badischer Architekturpreis für Strenger*

Triqbriq
- *Start-up des Jahrzehnts*

Liebe Leser!

Mercedes stoppt alle Investitionen in Deutschland. Bosch befürchtet, dass erst um das Jahr 2030 der Tiefpunkt bei der Fahrzeugproduktion in Europa erreicht ist. Beides trifft die Metropolregion Stuttgart besonders stark.

Daher ist es ebenso richtig wie wichtig, dass beispielsweise das Flugfeld Böblingen/Sindelfingen auf Zukunftsfelder auch außerhalb der Automobilwirtschaft setzt, und dies in Sichtweite zum größten Werk und Entwicklungsstandort von Mercedes. **Rüstung bietet Chancen, gerade für die Region mit ihrer Technikkompetenz,** lautet eine Erkenntnis beim Mirem-Jahreskongress in Stuttgart. **Dies trifft auch auf die Notwendigkeit zu, unsere Städte klimaresilient zu machen,** wie beim Großen Zukunftsforum des IWS diskutiert. Auch hier bedarf es Forschungs- und Ingenieurskompetenz, wie sie im Süden Deutschlands vorherrscht.


Foto: KI

Kein Grund also, den Kopf in den Sand zu stecken, sondern vielmehr, um die Ärmel hochzukrempeln und es anzupacken! Das Zeitfenster dafür ist jetzt!

Da hilft es, dass die Babyboomer nach und nach in den Ruhestand gehen. Auch dank KI muss vermutlich nicht jeder frei werdende Arbeitsplatz wieder besetzt werden. Was bedeutet dies für Zuwanderung und Wohnungsbedarf? Das wird noch zu diskutieren sein. Die niedrige Geburtenrate führt heute schon dazu, dass weniger Kitaplätze benötigt werden als noch vor Kurzem prognostiziert. Keine Kinder benötigen später auch keine Wohnungen.

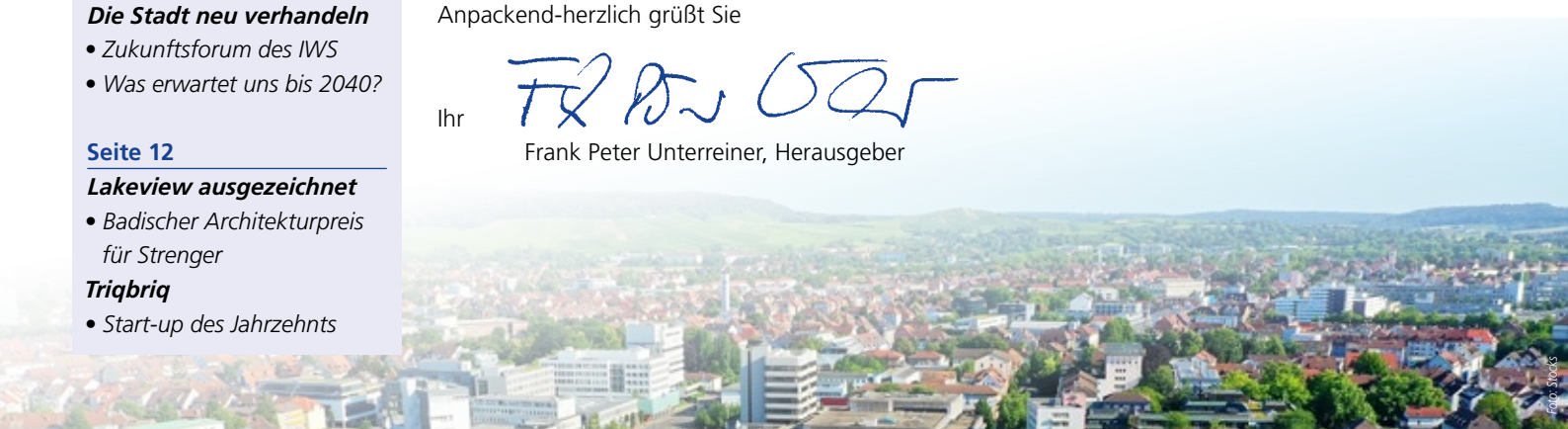
Zurück zum Jetzt und Heute: **Stuttgart ist die Top-Sieben-Stadt, in der sich die Kaufpreise für Wohnimmobilien am schlechtesten entwickelt haben und die Mieten am geringsten gestiegen sind.** Auch hier spiegelt sich die schwierige wirtschaftliche Lage wider. Noch mal ein Grund, den Strukturwandel beherzt anzugehen, zu agieren, statt nur zu reagieren, den Wiederaufschwung zu gestalten, statt den Niedergang zu verwalten.

Wie sehen unsere Städte im Jahr 2040 aus, war ein Thema beim Großen Zukunftsforum. Wie sehen wir 2040 aus, war eine naheliegende Frage an die KI. Nun, alt werden ist nichts für Weicheier. Sich den gewaltigen Herausforderungen unserer Zeit zu stellen und sie vor allem zu meistern auch nicht.

Anpackend-herzlich grüßt Sie

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber





Einst der erste Landesflughafen, heute ein modernes und grünes Stadtquartier

Gesundheit, Sicherheit, Mobilität und Bildung: Das Flugfeld schärft sein Profil

Etwa 100 000 Quadratmeter Grundstücksfläche hat der Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen noch zu vermarkten. Gesundheit, Sicherheit, Mobilität und Bildung als Querschnittsfunktion wurden als die Zielbranchen dafür definiert. Auch sollen die Grundstücke künftig besser ausgenutzt werden.

Welches sind die Zukunftsbranchen, die auch in 25 Jahren noch Gewerbesteuern bezahlen und zum Profil des Standorts passen? Diese Frage stellte sich Klaus Betz, als er Anfang 2023, von der Württembergischen Lebensversicherung kommend, sein neues Amt als Flugfeld-Geschäftsführer antrat (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 333). **Für Mobilität steht das Flugfeld aufgrund seiner Geschichte als erster württembergischer Landesflughafen: wegen der Motorworld, den Autohäusern und des Mercedes-Werks nebenan.** Ferner sind dort mehrere Entwickler und Ingenieurdienstleister für die Automobilindustrie wie Karanfil Engineering, Hydrobar und Akkodis Germany angesiedelt.

Flugfeldklinikum soll 2029 den Betrieb aufnehmen

Aus dem Cluster Gesundheit sind unter anderem Wörwag Pharma, PHV Dialysezentrum Böblingen und Medicum Gesundheitszentrum vor Ort. Das Zentrum für Psychiatrie Calw baut ein „Zentrum für seelische Gesundheit", die Lebenshilfe Böblingen das „Zentrum für selbstbestimmte Teilhabe am Leben". Eine besondere Strahlkraft verspricht sich Betz vom interkommunalen Flugfeldklinikum, das mit etwa 2000 Arbeitsplätzen seinen Betrieb 2029 aufnehmen soll.

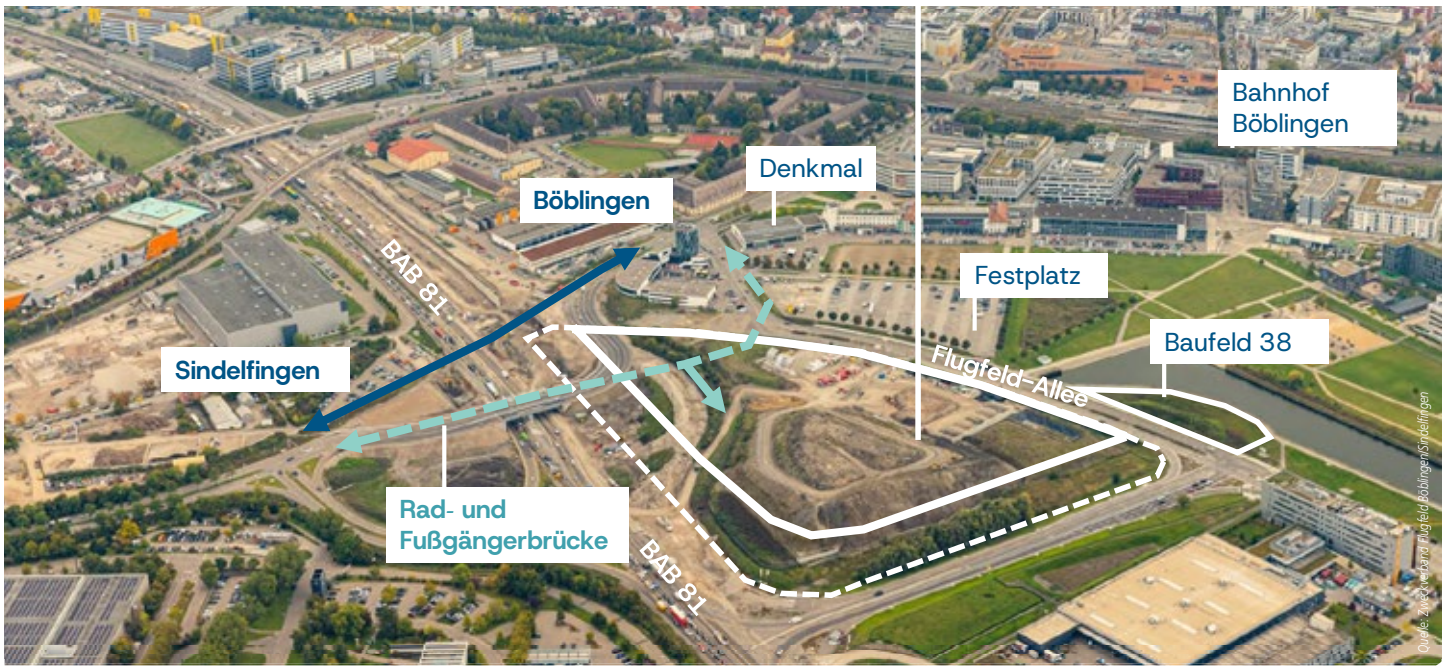
Sicherheit gilt nicht nur aufgrund der veränderten geopolitischen Situation als Schlüssel- und Zukunftsbranche, auch hier sind Unternehmen wie GTU und Star Deutschland mit dem Thema Cybersicherheit für Fahrzeuge und technische Systeme vor Ort. Für Bildung stehen unter anderem IB Schulen Böblingen, ProGenius Berufliche Schulen Böblingen und der Neubau eines Tages- und Schulungszentrums des Deutschen Roten Kreuzes.

Verändertes Marktumfeld: Investoren stehen nicht mehr Schlange

Das veränderte Marktumfeld mit gestiegenen Zinsen und hohen Baukosten führt dazu, dass Investoren nicht mehr Schlange stehen. **„Wir müssen beim Nutzer anfangen",** sagt Klaus Betz in der Konsequenz. Auf der Expo Real war er daher dieses Jahr nicht, er besucht stattdessen Messen mit Themen wie Gesundheit, Robotik, Automation und Verteidigung. Auch die Kommunikation wurde neu aufgesetzt, mit neuer Homepage und Social Media als Vertriebsansprache.

Die Unternehmen sollen von Synergien profitieren

„Eure Kunden sitzen vor Ort", ist die Botschaft des Geschäftsführers. Von Synergien sollen auch die Bestandsunternehmen profitie-



Auf dem Campus-Areal (Bildmitte) sollen die geplanten drei Hochhäuser neuen Ideen weichen

ren. **Ein Beispiel ist die Ansiedlung von Albrecht Jung mit Sitz in Nordrhein-Westfalen, für die erst vorigen Monat der Spatenstich erfolgte.** Der Spezialist für Gebäudeautomation, Smart Building und Schaltertechnik lernte den Standort unter anderem als Auftragnehmer beim Flugfeldklinikum kennen. Jetzt entsteht ein viergeschossiges Gebäude mit Büros, Schulungszentrum, Showroom und öffentlich zugänglichem Unternehmensrestaurant sowie 120 Arbeitsplätze.

Betz: Verdichtetes Bauen bietet Vorteile für alle

Die Ansiedlung ist aber auch ein gutes Beispiel für die Strategie des Zweckverbands, die Grundstücke besser auszunutzen. Jung wollte ursprünglich eine doppelt so große Parzelle erwerben. Doch Betz und seine Mitarbeiter konnten das Unternehmen überzeugen, auf der kleineren Fläche verdichteter zu bauen. Für den Geschäftsführer bietet dies Vorteile für alle Beteiligten. **Das Flugfeld jedenfalls kann so mehr Arbeitsplätze und höhere Steuereinnahmen generieren.** Aktuell leben hier fast 3500 Menschen, zirka 4000 Arbeitsplätze sind entstanden.

Ein Beispiel für Verdichtung ist auch das siebenstöckige Parkhaus mit 423 Stellplätzen, das B+B Parkhaus in Bahnhofsnähe baut und betreibt. Es ersetzt einen Schotterparkplatz und soll das Parkproblem am Standort lösen.

Allein das Campus-Areal umfasst 50 000 Quadratmeter

Von den noch verfügbaren 100 000 Quadratmetern Grundstücksfläche entfallen allein etwa 50 000 Quadratmeter auf das sogenannte Campus-Areal und 22 000 Quadratmeter auf ein weiteres Baufeld. **Der Rest umfasst Parzellen mit etwa 3000 Quadratmetern zu Preisen von zirka 400 bis 600 Euro.** Bis 2030 soll die Vermarktung abgeschlossen sein, das Ziel 2027 ist aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen nicht zu halten.

Keine Zukunft mehr für die drei Hochhäuser

Auf dem großen Flugfeld-Modell im Foyer des Zweckverbands stehen auf dem Campus-Areal noch drei Hochhäuser. Von Kindern ihrer Zeit,

30 Jahre
GOLDBECK München.

Seit 1996 planen und bauen wir am Standort München mit Partnern aus der Region Gebäude – für Arbeit, Logistik und Produktion ebenso wie für Wohnen, Schule und Parkhäuser. Im Neubau wie in der Revitalisierung.

Danke für 30 Jahre Vertrauen – auf die nächsten Projekte.

Mehr erfahren Sie unter
goldbeck.de/muenchen





Das Flugfeldklinikum soll, so die Hoffnung, weitere Gesundheitsunternehmen anlocken

die heute nicht mehr umsetzbar sind, spricht Klaus Betz. **Also wird für das von vier Straßen umschlossene Areal eine neue Machbarkeitsstudie erarbeitet.** Und auch beim zweiten großen Baufeld stellt sich die Frage, ob es für eine Großansiedlung vorgehalten oder lieber parzelliert wird.

Baugenehmigung in zweieinhalb Monaten erteilt

Gewinnen will der Zweckverband ansiedlungswillige Unternehmen auch mit unbürokratischen und kurzen Entscheidungswegen. In einer Vorkonferenz wird mit den beteiligten Ämtern das Bauvorhaben besprochen und der Antrag erst dann eingereicht, wenn die offenen Punkte geklärt sind. Das Ergebnis: Die Baugenehmigung für Jung lag nach zweieinhalb Monaten vor, die für das Parkhaus nach drei. **Der Zweckverband sieht sich hier als Moderator des Prozesses, als Dienstleister, aber auch als Sparringspartner des Bauherrn, der ebenfalls seine Hausaufgaben machen muss.** „Verkauft wird dann mit Bauverpflichtung, denn wir wollen, dass gebaut wird“, sagt Klaus Betz.

Unternehmen und Mitarbeiter mit hoher Fertigungskompetenz

„Transformation liegt in der DNA des Flugfelds“, meint er. So habe sich bereits Hanns Klemm, einst leitender Konstrukteur bei Daimler-Flugzeugbau, 2026 auf dem Flugfeld selbstständig gemacht. Heute





Quelle: Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

Die Ansiedlung von Jung ist die erste nach der Schärfung des Standortprofils

werde der Standort von zahlreichen Hidden Champions, einer ausgeprägten Start-up-Kultur, einer hohen Dichte an Handwerksbetrieben und Beschäftigten profitieren, die eine hohe Fertigungskompetenz haben. **Gerade im Bereich KI und Robotik sieht Klaus Betz große Zukunftschancen, ebenso bei medizinischen Gerätschaften**. ■

www.flugfeld.info

GESCHICHTE DES FLUGFELDS

80 Hektar umfasst das Flugfeld Böblingen/Sindelfingen und ist damit das zweitgrößte Konversionsprojekt der Region nach Stuttgart 21. ***Hier wurde im Ersten Weltkrieg ein Militärflugplatz eröffnet, bis 1938 war der Flughafen Böblingen der offizielle Landesflughafen von Württemberg.*** *Nach dem Zweiten Weltkrieg verlegten die amerikanischen Streitkräfte ein Panzerinstandhaltungswerk auf das Flughafengelände, 1992 räumten sie es.*

Der Plan der Gemeinderäte von Böblingen und Sindelfingen sah vor, dass private Investoren das Flugfeld kaufen und nach den Vorstellungen der beiden Städte vermarkten. *Eine Erschließung durch die Kommunen wurde als finanziell nicht machbar eingestuft.*

Den Zuschlag erhielt 1999 ein Konsortium aus Hochtief Projektentwicklung, der Planungsgruppe IFB Dr. Braschel sowie der Deutschen Grundbesitz Management, *einer Tochter der Deutschen Bank. Nachdem sich die drei nicht mit der Oberfinanzdirektion als Verkäuferin des Areals einigen konnten – gefordert wurde, dass die öffentliche Hand das Gelände unentgeltlich überträgt und noch Mittel zur Altlastenbeseitigung zuschießt –, stieg die Deutsche Grundbesitz Management aus.*

Zwangsläufig gründeten Böblingen und Sindelfingen nun doch einen Zweckverband. *Die von ihm aufgebrachten Vorlaufkosten betrugen schon 200 Euro pro Quadratmeter. Allein der Bund kassierte über 40 Millionen Euro für das Grundstück. Baubeginn für die ersten Maßnahmen hätte ursprünglich 2001 sein sollen. Doch kommunaler Zwist und zehn Tonnen Munition und Bomben im Boden hatten das verhindert – die Kampfmittelbeseitigung allein dauerte drei Jahre.* ***Richtig los ging es dann 2008*** *(Immobilienbrief Stuttgart Nr. 22).*

OFFICE · RESIDENTIAL · RETAIL · LOGISTICS

LEIDENSCHAFT
IST DAS BESTE KNOW-HOW.

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

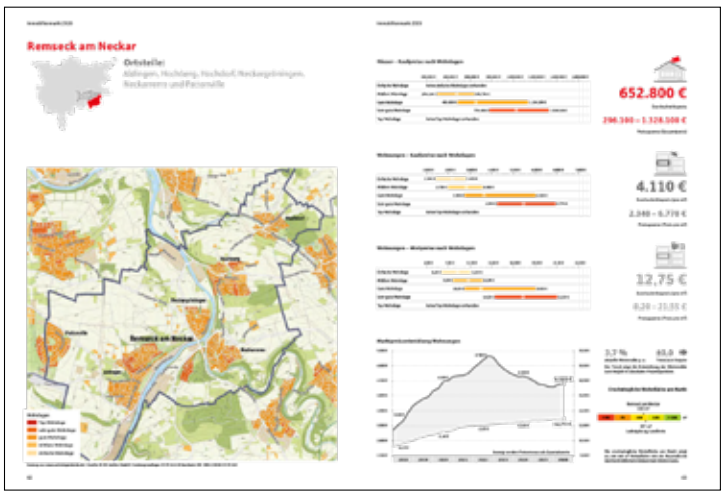
Colliers

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

MARKTBERICHT

Lagen, Preise und Renditen im Landkreis Ludwigsburg





Voll mit Daten und Fakten: Die Kreissparkasse stellt ihren neuen Marktbericht vor

Einen ausführlichen Marktbericht über Wohnimmobilien im Landkreis Ludwigsburg stellt die Kreissparkasse Ludwigsburg vor. Die Daten dafür wurden vom IIB Institut erhoben. Für die einzelnen Teilmärkte im Landkreis werden die Kaufpreise für verschiedene Hausarten sowie Kauf- und Mietpreise für Wohnungen unterschiedlicher Größe dargestellt, dies auch je nach Qualität der Wohnlage. Aufgezeigt wird die Entwicklung der Kaufpreise seit 2018, die Kauf- und Mietpreisspanne nach Jahr der Sanierung und wie viel Wohnfläche sich ein durchschnittlicher Haushalt leisten kann, ebenso die Mietrendite für Anleger und der Trend.
Der Wohnmarktbericht 2026 „Marktbarometer Immobilienmarkt – Lagen, Preise, Renditen: der Landkreis Ludwigsburg im Überblick" der Kreissparkasse Ludwigsburg ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobilienbrief-stuttgart.de/reports/wohnen.

MARKT

Wohnimmobilien in Stuttgart preiswerter

In den Top-Sieben-Städten entwickelten sich die Preise für Wohnimmobilien mit plus 1,4 % auf Jahressicht etwas positiver als im gesamten Bundesgebiet, meint der Verband deutscher Pfandbriefbanken (VDP). Dabei legten die Wohnimmobilienpreise in Hamburg mit 2,4 % am stärksten zu, gefolgt von Frankfurt mit 1,6 % und Köln mit 1,4 %. Lediglich in Stuttgart sei mit minus 0,5 % ein Rückgang festzustellen. Gegenüber dem zweiten Quartal dieses Jahres standen laut VDP für alle sieben Metropolen negative Veränderungsraten zu Buche – zwischen minus 0,4 % in Düsseldorf und minus 0,9 % in Stuttgart. Die Neuvertragsmieten hingegen stiegen in allen sieben Metropolen auf Jahressicht, in Stuttgart allerdings mit 1,4 % am wenigsten. Ansonsten lagen die Zuwächse zwischen 2,3 % in Berlin und 4,1 % in Hamburg.

Immobilienumsätze in Baden-Württemberg leicht im Plus



Auf etwa 32,5 Milliarden Euro summieren sich in Baden-Württemberg die Immobilienumsätze in den ersten drei Monaten. Das sind 0,8 % mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres, ermittelte das IVD-Marktforschungsinstitut. Bundesweit betrug das Plus etwa 2 %.

STANDORT

Stuttgart: Hohes Niveau, aber niedrige Dynamik

IW Consult untersuchte im Auftrag von Wirtschaftswoche und Immobilienscout 24 das wirtschaftliche Niveau und die Dynamik von 71 deutschen Großstädten anhand von über 100 Indikatoren. Ergebnis: Stuttgart liegt beim Niveauranking auf Platz drei hinter München und Frankfurt und vor Ingolstadt und Erlangen. Vor einem Jahr stand die baden-württembergische Landeshauptstadt noch auf Platz zwei.
In den Teilrankings Wirtschaft und Immobilienmarkt sieht IW Consult Stuttgart jeweils auf den Plätzen drei, bei Arbeitsmarkt auf Platz sieben und bei Lebensqualität nur auf Platz 35. München belegt bei Wirtschaft Rang zwei und sonst jeweils den ersten Platz. Heilbronn belegt beim Niveau Platz 20, 2025 war es noch Rang 15. Pforzheim rutschte von Platz 38 auf Platz 40.
Beim Dynamikranking verlor Stuttgart deutlich: Von Rang 25 im Jahr 2025 auf aktuell Platz 38. Heilbronn rutschte von Rang 47 auf Platz 60, Pforzheim machte zwei Plätze gut, von 65 auf 63. Das Dynamikranking führt Frankfurt an, dann kommen Düsseldorf, Berlin und München.

PROJEKTE

Kreisbau Tübingen baut 41 geförderte Mietwohnungen



Preiswertes Wohnen: 40 % unter dem Mietspiegel

In Nehren, Landkreis Tübingen, errichtet die Kreisbau Tübingen in drei Mehrfamilienhäusern 41 geförderte Mietwohnungen mit 2994 m² Wohnfläche im Standard KfW 55 . Diese ersetzen vier Häuser aus den 1940er-Jahren mit 20 Wohnungen, die abgerissen wurden. Die neuen Mietwohnungen sind 40 Jahre preisgebunden, die Miete liegt 40 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die durchschnittliche Kaltmiete beträgt nach heutigem Stand 8,77 Euro. Die Wärmeversorgung erfolgt über ein Nahwärmenetz mit Pelletheizung und Gasspitzenlastkessel, zusätzlich wird eine Photovoltaikanlage installiert. Die Kosten einschließlich des Anteils für das Nahwärmenetz belaufen sich voraussichtlich auf etwa 13,3 Millionen Euro. Die Fertigstellung der Wohnanlage ist für Ende 2027 beziehungsweise Anfang 2028 vorgesehen.

Ehemaliges Statistikamt vor dem Verkauf?



Erwirbt die SWSG das Areal?

Das Land Baden-Württemberg steht kurz vor einer Einigung mit der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG), die das ehemalige Areal des Statistischen Landesamts in der Böblinger Straße 68 in Stuttgart-Süd kaufen will, berichtet die Stuttgarter Zeitung. Auf dem etwa 6000 m² großen Areal, das seit März 2024 leer steht, wären bis zu 155 Wohnungen mit durchschnittlich 80 m² Größe möglich. Der Bodenrichtwert wird mit 1820 Euro angegeben, pro Sozialwohnung würde das Land 25 000 Euro Nachlass geben.

Größtes Solarfaltdach Deutschlands im Hauptklärwerk



In Stuttgart-Mühlhausen entsteht im Hauptklärwerk Deutschlands größtes Solarfaltdach. Ab 2027 soll es jährlich über 2,2 Millionen Kilowattstunden Solarstrom erzeugen. Es wird mit einer Größe von 17 493 m² oder zwei Fußballfeldern zugleich die größte Photovoltaikanlage in Stuttgart werden. Es überspannt die gesamten Belebungsbecken der biologischen Abwasserreinigungsstufe.

Das Besondere an der Anlage ist ihre Beweglichkeit. Die Modulgruppen sind an Stahlseilen aufgehängt und können mittels 120 Motoren eingefahren werden. Bei Schnee, starkem Wind oder Hagel werden die Module aus dem Gefahrenbereich bewegt; auch nachts ist das möglich. Die Konstruktion befindet sich etwa fünf Meter über den Becken, dadurch bleiben diese und die anderen technischen Anlagen für den laufenden Klärwerksbetrieb und für Wartungsarbeiten zugänglich.

LEA in Weilimdorf: Land will drei Gebäude kaufen

Das Land Baden-Württemberg hat bekannt gegeben, welche Immobilien es für die Landeserstaufnahmestelle (LEA) für bis zu 1300 Geflüchtete kaufen möchte: Mittlerer Pfad 13, 15 und 19. Der Mittlere Pfad 13 und 15 stehen leer und sollen zu Wohnraum umgebaut werden. Die beiden Gebäude mit 30 270 m² hatte La Française Real Estate Partners 2017 für 95 Millionen Euro von Cerberus erworben, Porsche war damals Mieter (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 223). Zuvor war Ernst & Young (heute EY) dort beheimatet, das Unternehmen zog 2016 an den Flughafen (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 72).

Eigentümer des Mittleren Pfads 19 ist die Vereinigte Postversicherung, die den Standort selbst nutzt und eine neue Fläche in der Nähe sucht. Hier sollen Pforte, Kantine und Verwaltung unterkommen. Die drei Gebäude werden eingezäunt, die LEA soll frühestens 2030 ihren Betrieb aufnehmen.

Dem Land wurde auch das Hotel Holiday Inn mit der Adresse Mittlerer Pfad 25–27 zum Kauf angeboten (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 387). Die Stadt Stuttgart und viele Eigentümer und Mieter im Gewerbegebiet Weilimdorf sprachen sich gegen eine LEA aus mit dem Argument, dass damit eines der wenigen funktionierenden Gewerbegebiete in Stuttgart zerstört werden würde.

PROJEKTE

„Six on a Hill“ in Nufringen



Bauwerk Wohnbau realisiert in der Calwer Straße 15+17 in Nufringen, Landkreis Böblingen, unter dem Namen „Six on a Hill“ sechs Gebäude im Standard KfW 40 QNG. Der Baubeginn für die 25 Eigentumswohnungen mit Größen zwischen zirka 38 und 120 m² ist erfolgt, alle Einheiten sind verkauft. www.sixonahill.de

Stöckach-Areal der EnBW: Baurecht bis 2028

Die Stadt Stuttgart und die EnBW wollen gemeinsam das Baurecht auf dem ehemaligen Betriebsgelände des Energieversorgers in Stuttgart-Ost bis 2028 entwickeln. Parallel zum Bebauungsplan soll ein städtebaulicher Vertrag verhandelt werden. Die EnBW will das etwa 4,25 Hektar große Areal parzellieren, um so Käufer für die Grundstücke zu finden. Die Umsetzung eines ökologischen Vorzeigequartiers mit bis zu 800 Wohnungen hat die EnBW bereits 2023 „zurückgestellt“, wie es damals hieß (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 346).

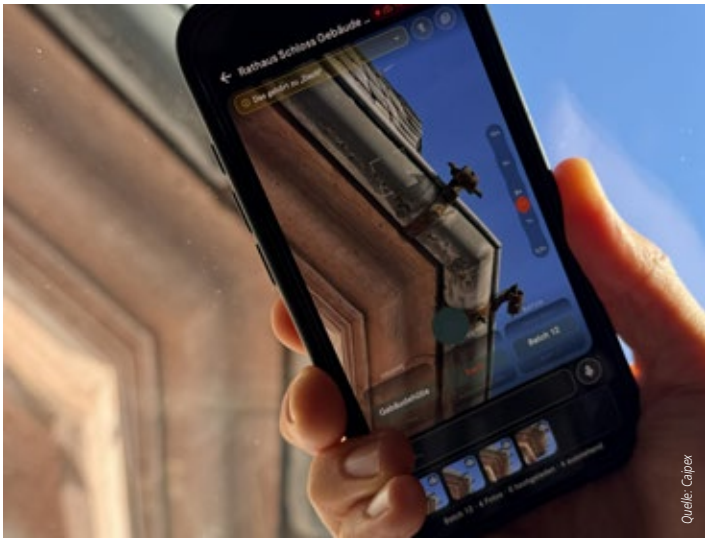
Ursprünglich sollten zumindest Teile davon beim IBA-Präsentationsjahr 2027 gezeigt werden. Dabei könnte das Areal schon längst bebaut sein. JLL war bereits 2018 von der EnBW mit dem Verkauf mandatiert, ein Notartermin war vereinbart. Der Kaufpreis lag bei zirka 106 Millionen Euro. Der Gemeinderat jedoch drohte, ein besonderes Vorkaufsrecht geltend zu machen, der Verkauf scheiterte (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 252). Danach wollte die EnBW das Areal selbst bebauen.

UNTERNEHMEN

Thost und Caipex: Bestandsaufnahme mit KI-Anwendung

Thost Projektmanagement und das KI-Start-up Caipex, beide Pforzheim, haben die KI-gestützte Anwendung Caipex entwickelt, um eine erste Einschätzung des Zustands und des technischen Sanierungs- und Investitionsbedarfs von Bestandsgebäuden zu bekommen. Die Lösung ist aus einem Anwendungsfall im Projektgeschäft von Thost hervorgegangen und wurde im Rahmen der KI-Strategie des Unternehmens von seinen zwei Mitarbeitern Lucas Pfeiffer und Bernhard Schochenmaier entwickelt.

Die Anwendung wertet Unterlagen und Begehungsfotos aus und bewertet die Bauteile eines Gebäudes. Anschließend bündelt sie die Maßnahmen zu einem Konzept. So entsteht laut Thost eine Grundlage, um Untersuchungen zu priorisieren und Investitionsentscheidungen vorzubereiten. „Die KI sortiert die Daten und bereitet sie in einem Bericht auf. Die detaillierte Bestandsanalyse, Fachplanung und abschließende Investitionsentscheidung bleiben bei den Experten. Genau diese Trennung macht das Ergebnis belastbar“, sagt Mathias Heiser, Geschäftsführer von Thost Projektmanagement.



Mit Smartphone und KI



Räume für Visionen.

Ihr Partner
für Architektur,
Bau und
Immobilien.

MÖRK

UNTERNEHMEN

Über 7000 Euro: LBBW Immobilien spendet Bauzaun-Erlös





Quelle (2): LBBW Immobilien

Künstler und Schüler gestalteten einen Bauzaun des Schlossgartenquartiers an der Königstraße 1c zu einem Graffitikunstwerk. Die Bauherrin LBBW Immobilien lud zu einer Vernissage mit etwa 150 Exponaten ein, die Teil des Bauzauns waren. Bei einer ersten Versteigerung der großformatigen Kunstwerke kamen über 7000 Euro als Spende an die Stuttgarter Hilfsorganisation Stelp zusammen. Bis 16. November können weitere Exponate ersteigert werden, der Erlös kommt ebenfalls Stelp zugute. www.schlossgartenquartier.de/sgq/auktion

PERSONEN

Bartl im Vorstand der Bahnhofplatzgesellschaften



Quelle: LBBW Immobilien

Thomas Bartl ist neues Mitglied des Vorstands der Bahnhofplatzgesellschaften, einer Tochtergesellschaft der LBBW Immobilien. Gemeinsam mit Ralf Hoffmann bildet er das Führungsteam des Unternehmens. Er folgt auf Tanja Gröger, die das Unternehmen nach knapp drei Jahren in dieser Funktion verlassen hat (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 362). Der Diplom-Bauingenieur und Immobilienökonom Bartl verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung in der Immobilienwirtschaft. Zuletzt war er als Leiter Asset Management bei der Bayerischen Hausbau Real Estate.

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

VERANSTALTUNGEN

ZIA-Kamingespräch mit Ministerin Schopper und Präsidentin Schöberl







70 Gäste und Prominenz aus Politik und ZIA folgten der Einladung von Instone

Die Landesbauministerin zeigt sich sicher. Für eine Umwandlung von Büro zu Wohnen sei keine Baugenehmigung mehr nötig, Nutzungsänderungen müssten nicht mehr genehmigt werden. Dank Typengenehmigung könne ein in Hessen genehmigtes Haus auch in Baden-Württemberg gebaut werden. Vor einem Jahr, meint Theresa Schopper, sei dies in der LBO so geändert worden. Die Kommunikation müsse hier wohl ausgebaut werden, meint sie auf ungläubige Nachfragen aus dem Publikum.

Etwa 70 Gäste waren zum Kamingespräch des ZIA Südwest gekommen, Gastgeber ist Instone Real Estate Development in seiner Stuttgarter Niederlassung. Mit dabei ZIA-Präsidentin Iris Schöberl und Hauptgeschäftsführerin Aygül Özkan, die zuvor noch einen Termin mit der Ministerin hatten. Wie wichtig die Vernetzung vor Ort auch für die Lobbyarbeit in Berlin sei, betont Schöberl. „Wir müssen die in Berlin davon abhalten, zu viel Schwachsinn zu machen."

Über unnötige Hürden bei der Projektentwicklung spricht Bianca Reinhardt Weith, Geschäftsführerin für Stuttgart, Berlin und Leipzig bei Instone. So müsse Instone eine große Tiefgarage bauen, obwohl ursprünglich Platz für ein Parkhaus gewesen sei. Baukosten pro Stellplatz etwa 50 000 Euro, Verkaufserlös jedoch nur 25 000 Euro. Die Differenz führe bei einer klassischen Wohnung mit 70 m² schon zu unnötigen Kosten von zirka 350 Euro pro m². Förderanträge seien von der L-Bank bereits Mitte 2025 bestätigt worden, die Käufer der Wohnungen würden immer noch auf die Auszahlung des Geldes warten und müssten teuer zwischenfinanzieren. Aufgrund unterschiedlicher Landesbauordnungen können Gebäude nicht in anderen Bundesländern skaliert werden.

Der BW-Standard könne nicht genauso ausgestaltet werden wie der Hamburg-Standard, nimmt Schopper eine Hoffnung. Der BW-Standard diene auch der Rechtssicherheit, um „der Klagefreudigkeit Einhalt zu gebieten". Bauen müsse preiswerter werden, „wir können dauerhaft nicht die hohen Kosten gegensubventionieren". Von 400 im Stückvertrieb veräußerten Wohnungen seien nur 10 % an Eigennutzer gegangen, bedauert Reinhardt Weith. Wenn sich nur Kapitalanleger aufgrund der Abschreibung Wohneigentum leisten können, sei dies keine gute Entwicklung. Die Grundsteuer beim Ersterwerb erlassen, statt neue Förderkulissen zu entwickeln, fordert ZIA-Hauptgeschäftsführerin Özkan.

Mirem-Jahreskongress: Rüstung bietet Chancen

Der notwendige Aufbau einer Rüstungsindustrie bietet für den Standort Stuttgart Chancen, Flächen und Kompetenzen sind da. Dies meint Meinolf Köster, Leiter Luft- und Raumfahrt bei Drees & Sommer, beim Mirem Annual Congress der Hochschule Biberach, der dieses Jahr in Stuttgart stattfindet. Das Nachfragepotenzial sei riesig, aber auch der Druck, denn aufgrund der geforderten Verteidigungsfähigkeit müsse die Rüstungsindustrie bis 2029 liefern. Aktuell setze die Automobilindustrie angemietete Büros frei, doch es würden auch noch Produktionsliegenschaften auf den Markt kommen, ist sich Florian Langlotz, Leiter Automotive bei Drees & Sommer, sicher. Viele Unternehmen würden sich mit dem Verkauf von Filetgrundstücken schwertun, da sie immer noch auf den Aufschwung hofften, und wollten lieber die Flächen vermieten. Vielen würde auch das Kapital fehlen, um die Transformation bewältigen zu können. Er rät betroffenen Unternehmen, sich rechtzeitig Gedanken um die Drittverwendungsfähigkeit ihrer Liegenschaften zu machen.

Nicht jeder wolle die Transformation von Gebäuden, sagt Ralf Pimiskern, Leiter Zertifizierung bei der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), in deren Stuttgarter Räumen der Mirem-Kongress stattfindet, mit Blick auf den Klimawandel. Er warnt: „Klimafolgeschäden sind teurer als Investitionen in den Klimawandel." Zudem sei die Rendite von zertifizierten Gebäuden höher.

„Die Kapitalwerte entwickeln sich schlecht", sagt Moritz Krämer, Chefvolkswirt der LBBW, mit Blick auf Gewerbeimmobilien. Eine Welle von Notverkäufen sieht er trotzdem nicht. „Die meisten sitzen es aus."

Etwa 70 Teilnehmer sind beim Mirem Annual Congress 2026 erschienen, der jährlich in verschiedenen Metropolen stattfindet. Sie sind großteils Absolventen des MBA-Studiengangs Internationales Immobilienmanagement, dessen Alumniverein Veranstalter ist. Moderiert wird die Veranstaltung von Jasmin Fürst, Bayern LB, und Frank Peter Unterreiner, Immobilienbrief Stuttgart. Der Immobilienbrief Stuttgart ist zudem Medienpartner der Veranstaltung.

VERANSTALTUNGEN

Zukunftsforum des IWS: Die Stadt neu verhandeln











Fotos (5): Wolfgang List

Welche Veränderungen kommen auf unsere Städte zu? Das Große Zukunftsforum des IWS füllt den Hospitalhof

Knapp 300 Teilnehmer füllen den Stuttgarter Hospitalhof. „Die Stadt neu verhandeln. Stadtentwicklung zwischen Vision und Wirklichkeit" ist das Thema des Großen Zukunftsforums des Branchenverbands Immobilienwirtschaft Stuttgart (IWS). Die Fragestellung lautet: Welche Veränderungen erwarten uns bis 2040? Der Austausch zwischen den Teilnehmern, die aus gestandenen Immobilienprofis und Studenten der Immobilienwirtschaft bestehen, ist ebenso Ziel der Veranstaltung, darauf weist IWS-Vorstandsmitglied Uwe Jaggy in der Begrüßung hin.

Wir befinden uns in einer Omni-Krise, meint der Trend- und Zukunftsforscher Matthias Horx, und eine solche könne schon zehn, zwanzig Jahre dauern. Die Zukunft sieht er positiv, wenn wir erkennen, was Menschen besser können als die KI. Die Immobilienbranche müsse mehr Lebendigkeit in die Städte bringen. ***„In Singapur ist fast jedes Hochhaus ein Dschungel."*** *Abschreckend sind für Horx monotone Städte, wie sie in China hochgezogen wurden, für ihn die Ruinen von morgen. Er fordert mehr Vielfalt und neue Wohnformen und weist darauf hin, dass der Trend in die Städte sich aufgrund der Bevölkerungsentwicklung die nächsten Jahre umdrehen würde.*

„Städte müssen Teil der Lösung sein", *sagt Haris Piplas, bei Drees & Sommer für integrierte Stadtentwicklung zuständig. Sie verbrauchen 2 % der Flächen, beherbergen 50 % der Menschen und verantworten 75 % des CO_2-Ausstoßes. Die Superblocks in Barcelona und die Umsetzung der 15-Minuten-Stadt in Paris seien positive Beispiele. Architekt Benjamin Blocher von Blocher Partners weist auf das Beispiel Zürich hin, die Stadt habe sich in zwanzig, dreißig Jahren in vielen kleinen Schritten zu ihrer heutigen Qualität entwickelt.*

Stuttgart: Rückbau der B 14 und Stadt am Neckar

„Stadtentwicklung muss interdisziplinär erfolgen", *meint Simin Mazaheri, Gründerin der Stiftung Altes Neuland Frankfurt. Dachbegrünung sei zwar positiv, doch erfolge sie in der Regel unter Einsatz von Kunststoffen. Nach einigen Jahren würde der Regen daraus Mikroplastik in den Boden und das Grundwasser spülen. Sie fordert eine massive Begrünung der Innenstädte und Hochbahnen über den Hauptverkehrsstraßen, die entweder mit preiswertem Wohnraum bebaut werden oder als Freizeitraum dienen. Stuttgarts Baubürgermeister Peter Pätzold bedauert, dass* ***„das Glas bei uns immer halb leer ist",*** *dabei habe Stuttgart beste Voraussetzungen für eine Stadt der Zukunft. Er setzt bis 2040 auf den Rückbau der B 14; allein hier sollen 1000 Bäume gepflanzt werden. Die Bundesgartenschau 2043 solle dem Landschaftspark Neckar Schub verleihen und bis 2040 sei hoffentlich das neue Quartier Rosenstein aufgesiedelt.*

Heute schon das Klima in 80 Jahren berücksichtigen

„Es wird nicht mehr ohne Kühlung gehen", *sagt der ehemalige Stuttgarter Stadtklimatologiedirektor Jürgen Baumüller mit Blick auf die Gebäude. Und im öffentlichen Raum müsse für Schatten gesorgt werden. In der Planung müsse nicht das heutige Klima, sondern das in fünfzig oder gar achtzig Jahren berücksichtigt werden.* ***„Fassadenbegrünung bringt nichts für das Klima",*** *stellt er fest.* ***„Wir müssen den öffentlichen Raum neu verhandeln",*** *sagt Hans-Christian Holz, Geschäftsführer von die Steg Stadtentwicklung. Stuttgart biete zu wenig Platz für den Menschen und zu viel für das Auto. Und er beklagt eine gewisse Vernachlässigung des öffentlichen Raums. Holz zeigt Fotos von verschmutzten Trinkbrunnen, schmuddeligen Ecken und unattraktiven Sitzgelegenheiten.*

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.

LOB & PREIS

Strenger gewinnt Badischen Architekturpreis 2026





Das beste Wohnprojekt im Lande: Hohe Auszeichnung für das Lakeview

Für das im Heilbronner Neckarbogen realisierte Wohnprojekt Lakeview, bestehend aus den Gebäuden „Brother" und „Sister", gewannen Strenger als Bauträger und Hadi Teherani Architects als Planer den Badischen Architekturpreis 2026 in der Kategorie „Residential Architecture". Erst im Oktober erhielt „Brother" die Hugo-Häring-Auszeichnung 2026 des BDA Heilbronn-Unterfranken. Der Badische Architekturpreis wird alle zwei Jahre ausgelobt und würdigt Bauvorhaben in ganz Baden-Württemberg.

Die beiden Wohnhäuser „Brother" und „Sister" stehen auf dem ehemaligen Gelände der Bundesgartenschau am Floßhafensee; die unterschiedlich geformten Fensterbögen geben den Fassaden ihren Charakter, ebenso die vorgehängte dreidimensionale Fassade aus Aluminiumelementen. „Brother" ist konventionell gebaut, „Sister" entstand in Holzhybridbauweise (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 368).

„Als Bauherr tragen wir die Verantwortung dafür, dass aus einem guten Entwurf ein gutes Gebäude wird. Neben Bezahlbarkeit und Förderfähigkeit verdient auch die Gestaltung große Aufmerksamkeit, denn sie prägt über Jahrzehnte, wie Menschen wohnen und wie sich ein Stadtteil entwickelt", sagt Daniel Hannemann, Vorsitzender der Geschäftsführung der Strenger-Gruppe. Die Auszeichnung würde ihn insbesondere für alle freuen, die an diesen Häusern gearbeitet hätten.

Triqbriq ist Start-up des Jahrzehnts



Start der vollautomatischen Fertigung im Sommer dieses Jahres

Unter etwa 2000 Bewerbungen in zehn Jahren wurde Triqbriq mit Sitz in Stuttgart und Produktion in Tübingen neben vier anderen jungen Unternehmen zum Start-up des Jahrzehnts gekürt.

Die Auszeichnung wurde von der HHL Leipzig Graduate School of Management zum zehnjährigen Jubiläum des Public Value Award for Start-ups verliehen. In der Laudatio hob die Jury hervor, dass Triqbriq sein kreislauffähiges Holzbausystem seit dem Sieg beim Award 2025 vollautomatisch produziert und internationale Märkte erschließt. Damit stünden genau die beiden Themen im Mittelpunkt, die das Unternehmen derzeit am stärksten prägten (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 348 und 416).