

## Inhaltsverzeichnis

### Seite 2

#### **Dramatische Einbrüche ab 2024**

- Interview mit Hanspeter Gondring
- Die Zahl der Insolvenzen wird steigen
- Wir werden kleinere Brötchen backen
- Perspektiven für Banken durchwachsen

#### **SWSG**

- Größter Entwickler in Stuttgart

### Seite 4

#### **Zweckentfremdung**

- Esslingen beschließt Satzung

### Seite 5

#### **Scale-up-Center**

- Stuttgart will Gründer pushen

### Seite 7

#### **Sechs neue IBA '27-Projekte**

- Alle aus der Region
- Portfolio weitgehend abgeschlossen
- Antworten auf die aktuellen Krisen

### Seite 8

#### **Awards vom Förderverein**

- Drei Studenten der HfWU ausgezeichnet

### Seite 11

#### **Marktbericht Landkreis BB**

- Renaissance des Mietmarkts
- Markt liegt nicht am Boden
- Aber Einbruch bei neuen ETW

## Liebe Leser!

**In der Gerüchteküche brodelt es heftig.** Signa Real Estate hat das Projekt Königstraße 25 und den Galeria Kaufhof in der Königstraße 6 an die Dibag verkauft, heißt es.

Ja, das haben wir auch schon vor Wochen gehört. Und wir können noch eins draufsetzen: **Es sei gar nicht geplant, dass die Dibag das „Zwei hoch fünf“ später übernimmt, wurde uns zugeflüstert. Der Kaufvertrag solle gar nicht vollzogen werden, sondern nur dazu dienen, dass die Signa den Bau finanziert bekommt, wurde uns ins Ohr geraunt.** Das Geschäftshaus solle später bevorzugt am Kapitalmarkt platziert werden, die Dibag am Erlös beteiligt werden.



Nun, wir werden sehen, jetzt wünschen wir dem Bauherrn erst einmal gutes Gelingen, denn eine langjährige Branche an dieser prominenten Stelle will niemand.

Der Schock nach der deutschen Wiedervereinigung 1993, die geplatzte Dotcom-Blase zur Jahrtausendwende und die Lehman-Krise von 2008 – wer sein Haupthaar wie wir silbern trägt, hat schon einiges er- und vor allem überlebt.

#### **Doch jede Krise ist anders. Und dieses Mal sind es der Schwarzen**

**Schwäne gar viele.** Zinsschock für alle, Absatzkrise bei Neubaueigentumswohnungen, eingebrochene Investment- und Büromärkte, dahinsiechende Innenstädte, durch Homeoffice entleerte Bürogebäude, wachsender Wohnungsmangel und steigende Mieten in vielen Städten, die energetischen Herausforderungen, ESG insgesamt und die EU-Taxonomie als von fern grollende Gewitterwand – haben wir etwas vergessen?

**Ja, haben wir:** Den Zustand von Deutschland – bereits in der Rezession und damit beim Wachstum Schlusslicht unter den OECD-Ländern. Den Absatzeinbruch der deutschen Automobilindustrie, der gerade für die Automobilregion Stuttgart nichts Gutes verheißen kann.

**Aussitzen, so wie nach Lehman, geht nicht mehr, sagt Hanspeter Gondring im Immobilienbrief-Interview.** Die Brötchen werden kleiner, es wird Insolvenzen und Entlassungen geben. So richtig erst ab 2024. Und die hohen Zinsen, die werden uns wohl auch noch einige Jahre begleiten.

**Jetzt auch noch dieses: Die deutschen Fußballfrauen haben mit den Männern gleichgezogen und sind in Australien vor der Zeit ausgeschieden. Wenn nicht einmal mehr der Fußball als Seelen-tröster funktioniert, dann hilft nur eines: Reformen. Der Fußball, die Immobilienwirtschaft und Deutschland brauchen eine Agenda 2030!**

Ärmel hoch! Herzlich grüßt Sie

Ihr   
Frank Peter Unterreiner, Herausgeber

**MARKT**

**SWSG ist**

**größter Akteur in Stuttgart**

Ein Entwicklungsvolumen von 2,21 Millionen m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf 248 Projekte, identifiziert der Developer Monitor Report von Bulwiengesa in Stuttgart. Dieses verteilt sich auf die Jahre 2020 bis 2027. Etwa die Hälfte davon betrifft Büroflächen, ein weiteres Drittel Wohnen. Etwa 40 Prozent entfallen auf konkrete Planungen, ungefähr 35 Prozent auf fertiggestellte Flächen und 25 Prozent auf im Bau befindliche. Größte Akteure sind demnach die städtische SWSG mit 237 000 m<sup>2</sup>, Hines mit 130 000 m<sup>2</sup> und die LBBW Immobilien mit 90 000 m<sup>2</sup>. Es folgen Wöhr + Bauer (86 000 m<sup>2</sup>), Daimler (77 000 m<sup>2</sup>), die Allianz (65 000 m<sup>2</sup>), das Siedlungswerk (60 000 m<sup>2</sup>), die Stadt Stuttgart und Pandion (je zirka 53 000 m<sup>2</sup>) und Bülow (52 000 m<sup>2</sup>).

**Angebotsmiete gestiegen oder gesunken?**

Um 2 Prozent auf 13 Euro sind in Stuttgart die Angebotsmieten seit dem 1. Juli 2022 gestiegen, ermittelte das Portal ImmoWelt und bezieht sich dabei auf den hedonischen Wert für eine Bestandswohnung mit 80 m<sup>2</sup> und drei Zimmern. In Heilbronn betrug das Plus sogar 7,4 Prozent auf 11,40 Euro, in Pforzheim 3,8 Prozent auf 9,43 Euro und in Reutlingen lediglich 0,9 Prozent auf 10,38 Euro. In 69 von 80 untersuchten deutschen Großstädten sind die Mieten gestiegen, prozentual am stärksten mit 9 Prozent auf 7,79 Euro in Siegen. Den stärksten Rückgang verzeichnet ImmoWelt in Freiburg: Minus 6,1 Prozent auf 11,73 Euro. Zu einem anderen Ergebnis kommt JLL zumindest für Stuttgart und meldet einen Rückgang der Medianmiete um 1,3 Prozent binnen Jahresfrist.

**Immobilienpreise stabilisieren sich**

In Stuttgart sind die Angebotspreise für Wohnimmobilien im zweiten Quartal nur noch um 1,7 Prozent gefallen, sagt McMakler. Bundesweit habe der Rückgang 0,7 Prozent betragen, in den A-Städten sei er höher, beispielsweise 2,3 Prozent in München und 1,8 Prozent in Hamburg.

**Ab 2024 ist mit drastischen Einbrüchen zu rechnen**

**Gondring: „Die Zahl der Insolvenzen wird steigen“**

Es wird die Immobilienbranche härter treffen als nach Lehman, meint Hanspeter Gondring, geschäftsführender Gesellschafter der ADI Akademie der Immobilienwirtschaft und Studiengangleiter Immobilienwirtschaft an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg (DHBW). Er sieht Kaskadeneffekte für die Immobilienbranche insgesamt, die in den nächsten Jahren kleinere Brötchen backen müsse. Auch werde es zu Entlassungen kommen. Die Zinsen werden noch einige Jahre hoch bleiben, meint der Wirtschaftswissenschaftler, dem als ehemaligen Referendar der Deutschen Bundesbank und Vizepräsident des Rheinischen Sparkassen- und Giroverbands durchaus finanzpolitische Kenntnisse unterstellt werden können. Wir müssen aufpassen, dass Deutschland nicht zum kranken Mann Europas wird, warnt er.



*Bittere Pillen – Hanspeter Gondring zuzuhören, war nicht vergnügungssteuerpflichtig*

**Herr Gondring, beim SIT vor etwa drei Wochen haben Sie prophezeit, dass in den nächsten drei Jahren 40 bis 50 Prozent aller Projektentwickler und Bauträger insolvent werden. Woher diese Gewissheit?**

*Gewissheit über die Zukunft gibt es nie! **Meine Prognose stützt sich auf das sich eintrübende makroökonomische Umfeld der Immobilienwirtschaft und die sich daraus ableitende Hochrechnung.** Unter der Voraussetzung, dass die Kapitalkosten in den nächsten 18 Monaten noch um 1 bis 2 Prozentpunkte steigen werden, die Kerninflation nicht unter 5 Prozent fällt und die Baukosten weiter – wenn auch nur noch leicht – ansteigen werden, wird sich die Cashflow-Rendite von Projekten allmählich der Null-Marke nähern. Wenn ich noch die Risikokosten berücksichtige, komme ich auf eine Negativverzinsung.*

**Und das führt dann zu den hohen Insolvenzzahlen?**

***Die Insolvenzgefahr – und das wird in der Öffentlichkeit gar nicht so wahrgenommen – ergibt sich eher durch den steigenden Abschreibungsbedarf.** Bei geringer Eigenkapitaldecke sind die Unternehmen sehr schnell in der bilanziellen Überschuldung, wenn der Abschreibungsaufwand das Eigenkapital auffrisst. **Dagegen liegt der Fokus in der Öffentlichkeit stärker auf den Liquiditätsengpässen,** die sich daraus ergeben, dass Kapital beziehungsweise Liquidität einerseits schon gebunden ist – Stichwort Kostengruppen 100 und 200 – und andererseits auf mittlere Sicht keine Kapitalfreisetzung in Aussicht ist.*

**Welche Projektentwickler sind besonders gefährdet?**

*Das betrifft genau die Projektentwicklungen, die schon ein spekulatives Momentum haben, so nach dem Motto: In zwei Jahren wird der Spuk vorbei sein. Diese Unternehmen sind die klassischen Insolvenzanwärter.*



**MARKT**

**9500 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche**

In der Stuttgarter Innenstadt wurden im ersten Halbjahr 9500 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche vermietet, verkündet JLL. Dies sei unter den zehn größten deutschen Metropolen Platz drei nach Hamburg (30 400 m<sup>2</sup>) und Berlin (29 500 m<sup>2</sup>). Im ersten Halbjahr 2022 wurden in Stuttgart laut JLL nur 4400 m<sup>2</sup> vermietet. Im vorigen Immobilienbrief Stuttgart hatten wir eine Meldung von BNP Paribas Real Estate publiziert, die für das erste Halbjahr 2023 für Stuttgart einen Einzelhandelsumsatz von etwa 3000 m<sup>2</sup> meldete, was Leser bezweifelnden. JLL beziffert die Spitzenmiete auf der Königstraße auf unverändert 250 Euro, BNP nennt nur 200 Euro.

**Immobilienumsätze auf Niveau von 2016**

Das Transaktionsvolumen ist in Baden-Württemberg im ersten Halbjahr auf 16,54 Milliarden Euro gefallen, berichtet das IVD-Marktforschungsinstitut. Dies ist ein Drittel weniger als im Vergleichszeitraum 2022 und bedeutet das Niveau des ersten Halbjahrs 2016. Erreichte das Transaktionsvolumen in Baden-Württemberg laut IVD-Institut im ersten Halbjahr 2022 mit 24,88 Milliarden Euro das höchste Ergebnis der vergangenen 20 Jahre, so sank es seitdem kontinuierlich. Im zweiten Halbjahr 2022 belief sich das Immobilienumsatzvolumen nur noch auf 19,89 Milliarden Euro. Die Zahlen basieren auf der vereinnahmten Grunderwerbsteuer, Sharedeals beispielsweise sind demnach nicht enthalten.



ter, wenn die Phase drei und mehr Jahre andauert und dann die Luft ausgeht. Gebundenes Kapital, das nicht in den Wertschöpfungsprozess übergeht, nennen wir in der Betriebswirtschaftslehre Lagerhaltungskosten, die zunächst die Rendite drücken und letztlich zu einem Liquiditätsproblem werden. Um es auf den Punkt zu bringen: **Die Zahl der Insolvenzen wird steigen wie auch die Zahl der Anträge auf Insolvenz in der Eigenverwaltung, um Luft und Zeit für Refurbishment-Maßnahmen zu erhalten. Meist ist das aber nur ein Spiel auf Zeit.**

Selbstverständlich wehren sich die Unternehmen massiv gegen diesen Abwärtstrend und so ist erst 2024 mit drastischen Einbrüchen und damit mit den Insolvenzen zu rechnen. Nebenbei bemerkt, die Kurse der Immobilien-AGs und Reits sind mehr oder weniger im freien Fall. Der Kapitalmarkt beurteilt die Lage der Immobilienwirtschaft genauso wie ich und preist das Risiko bereits jetzt schon ein. **Ich glaube nicht, dass die jetzige Konjunkturschwäche wie 2008/2009 einfach ausgesessen werden kann.**

**Die Metropolregion Stuttgart gilt ja als das wirtschaftliche Powerhouse Europas. Wird es uns hier genauso hart treffen oder kommen wir mit einem hellblauen Auge davon?**

**In der Metropolregion Stuttgart ist es noch vergleichsweise ruhig, wengleich es schon bei einigen Unternehmen gärt.** Diese vergleichsweise gute Solidität der Wirtschaftsregion Stuttgart mag wohl damit zusammenhängen, dass es hier eher eine schwäbisch-eigenkapitalsolide, mittelständisch geprägte Wirtschaft gibt. Es wird zwar auch hier zu Insolvenzen kommen, aber vielleicht nicht in dem Umfang, wie das in anderen Regionen der Fall sein wird. Meine Einschätzung basiert darauf, dass es nicht in der schwäbischen Mentalität liegt – was ich als Rheinländer nur so am Rande mitbekomme –, auf Teufel komm raus zu investieren.

Es ist gerade der Vorteil des Mittelstandes und insbesondere von Familienunternehmen, eher konservativ und auf längere Sicht zu investieren, als größere Unternehmen es tun, die eher kapitalmarktgetrieben sind und daher auf kurze Sicht fahren müssen. Es könnte also sein, dass die Region Stuttgart mit ein paar Schrammen davonkommt.

Wir sind auf  
**SPURENSUCHE!**

Gesucht wird eine ca. 5.000 m<sup>2</sup> große Logistikfläche für einen schwäbischen Mittelständler in Flughafennähe mit Bezug bis spätestens Mitte 2024.

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



## STANDORT

### Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher

Die Stadt Stuttgart hat die Richtlinie „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ geändert. Um mit dem kommunalen Förderprogramm weiterhin eine Wirtschaftlichkeit zu erreichen, mussten einige Anpassungen, etwa bei Mietobergrenzen, Wohnungsgrößen oder der Grundstücksverbilligung, vorgenommen werden, lautet die Begründung. Informationen dazu sind auf der Webseite [www.stuttgart.de](http://www.stuttgart.de) unter dem Stichwort „Mittlere Einkommensbezieher“ zu finden. Bauherren, die sich für dieses Förderprogramm interessieren, können unter [wohnbauforderung@stuttgart.de](mailto:wohnbauforderung@stuttgart.de) einen Termin vereinbaren.

### Esslingen gegen Zweckentfremdung

Der Esslinger Gemeinderat hat nach heftiger Diskussion eine Satzung beschlossen, mit deren Hilfe die Zweckentfremdung von Wohnraum verhindert werden soll. Eine Zweckentfremdung wird künftig grundsätzlich dann unterstellt, wenn beispielsweise mehr als 50 Prozent der Fläche gewerblich oder beruflich genutzt werden beziehungsweise, der Wohnraum länger als sechs Monate leer steht oder mehr als zehn Wochen im Jahr an Touristen vermietet wird.

**Die Entwickler sind nur ein kleiner Teil der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette. Doch eine Kette ist bekanntermaßen nur so stark wie ihr schwächstes Glied. Geht dann etwa die Hälfte der Immobilienbranche – Architekten, Fachplaner, Gutachter, Makler, Immobilienfinanzierer, Bau- und so weiter – insolvent mit allen Auswirkungen auch auf die Beschäftigten?**

**Das ist richtig. Eine schwächelnde Immobilienwirtschaft löst unweigerlich Kaskadeneffekte aus.** So vernehme ich schon aus Gutachterkreisen, dass das Telefon sehr still geworden ist. Architekten und Planer wenden sich wieder mehr der Bestandsimmobilie zu. Ich will nicht so verstanden werden, dass es in den nächsten Jahren keine Aufträge mehr geben wird, aber es werden kleinere Brötchen gebacken und die Geschäftsmodelle müssen angepasst werden.

Die nächsten Jahre stehen beispielsweise stärker im Zeichen der energetischen Sanierungen, der kleineren Projektentwicklungen im Bestand, der Nutzungsumwidmungen oder der Nachverdichtung. Es sind weniger die großen Würfe als vielmehr die kleineren bis mittleren Aufträge. **Insgesamt aber wird der Markt kleiner und die Unternehmen müssen ebenfalls Kapazitäten abbauen. Damit sind auch Entlassungen von Mitarbeitern gemeint, um die Kostenstruktur der Auftragslage anzupassen.**

### Was bedeutet dies für die Banken, insbesondere unsere regionalen Volksbanken und Sparkassen?

**Für die regionalen Filialbanken sind die Perspektiven eher durchwachsen, weil sie vielen Dilemmata gleichzeitig ausgesetzt sind.** Erstens können sie das Kreditgeschäft nicht einfrieren, weil an Krediten verdienen Banken; sie würden sich selbst die Geschäftsgrundlage entziehen. Zweitens erhöht sich mit jedem Kreditgeschäft das Adressenausfallrisiko und damit der latente Wertberichtigungsbedarf. Drittens können sie die Kreditzinsen nicht in dem Maß erhöhen, wie es theoretisch möglich wäre, weil sonst keine Kredite mehr nachgefragt werden, was wie bei Erstens zum Versickern der Geschäftsgrundlage führen würde.

Viertens erhöht dieser Bankentyp nur sehr langsam und verzögert die Zinsen auf Einlagen, womit er beispielsweise gegenüber filiallosen Banken nicht nur die Einlagen verliert, sondern auch gleich den ganzen Kunden. Ein Vergleich der Tagesgeldzinsen bei Verivox zeigt, dass auf den ersten 40 Plätzen keine einzige regionale Filialbank steht. Ich denke, das spricht für sich.

**Die Zinsen bleiben Ihrer Meinung nach bis 2028/29 in etwa auf dem heutigen Niveau und sollen danach sinken. Hat dann die Immobilie erst ab 2030 wieder eine Chance als Kapitalanlage oder werden die Renditen weiter steigen?**

Ob das 2028 oder erst 2030 sein wird, kann jetzt seriös nicht beantwortet werden. Die Notenbanken erwarten eine zweite Inflationswelle, was auch die FED veranlasst hat, vor einigen Tagen den Leitzins





## STANDORT

### Stuttgart will Scale-up-Center

Die Landeshauptstadt will erstmals ein Scale-up-Center etablieren, also einen Ort mit idealen Bedingungen für schnell wachsende Start-ups, kündigt Wirtschaftsförderer Bernhard Grieb an. Insbesondere mit der Bereitstellung von Experimentierflächen, also Räumlichkeiten, in denen zum Beispiel Roboter oder andere physische Produkte entwickelt und getestet werden können, soll das neue Zentrum punkten. Zudem sollen die Scale-ups mit guten Vernetzungsmöglichkeiten zu anderen Akteuren aus Wirtschaft, Wissenschaft und Forschung am Standort gestärkt werden. Angesprochen werden sollen vor allem junge Unternehmen aus den Transformationsfeldern smarte Produktion, digitale Technologien, grüne und soziale Wirtschaft und Mobilität und Life Science. Für den Zeitraum von drei Jahren kann der potenzielle Betreiber eine Förderung in Höhe von 540 000 Euro erhalten. Eine Bewerbung ist bis zum 15. September möglich. [www.stuttgart.de/wirtschaft/wirtschaftsfoerderung/foerderprogramm-scale-up-center.php](http://www.stuttgart.de/wirtschaft/wirtschaftsfoerderung/foerderprogramm-scale-up-center.php)

## PROJEKTE

### Aldi-Markt mit 82 Wohnungen

Einen neuen Nahversorger mit zusätzlichen 82 Wohnungen, davon 30 Prozent geförderte, eine Kita und ein Café errichtet Aldi Süd in der Deckerstraße in Stuttgart-Bad Cannstatt. Nach Plänen von ARP Architekten sollen mehrere unterschiedlich hohe Gebäude entstehen, zudem eine Tiefgarage mit 150 Stellplätzen. Auf dem etwa 7700 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich momentan bereits ein Aldi-Markt nebst großem Parkplatz. Ursprünglich wollte Aldi etwa 150 bis 200 Wohnungen bauen, reduzierte dann auf 120, doch selbst dies war dem Bezirksbeirat zu viel. Insgesamt veranschlagt Aldi elf Jahre für das Vorhaben, von der ersten Machbarkeitsstudie bis zur Fertigstellung (*Immobilienbrief Stuttgart Nr. 332*).



auf 5,25 Prozent anzuheben. Die EZB wird folgen. **Meine Überlegung geht davon aus, dass zwar in den nächsten Jahren die Kerninflation wieder zurückgehen wird, aber bis sie die Zwei-Prozent-Marke erreicht hat, wird es zwei bis drei Jahre dauern.**

Die Notenbanken selbst brauchen auch eine gewisse Zeit, bis sie den Leitzins wieder auf ein niedrigeres Niveau absenken können. Beispiel: Würde die Kerninflation 2026 wieder 2 Prozent betragen und der Leitzins läge bei 5,5 Prozent, dann braucht es wiederum zwei Jahre, bis der Leitzins 3 Prozent beträgt – jedoch nur unter der Voraussetzung, dass der Leitzins pro Jahr mindestens um 1 Prozentpunkt abgesenkt wird. Das ergibt rechnerisch das Jahr 2028. Wenn der Leitzins jedoch auf 6 Prozent und mehr steigen würde, wäre die Zeit der Absenkung entsprechend länger. Notenbanken können nur langsam und in kleinen Schritten den Leitzins erhöhen oder absenken, weil sonst die Kapitalmärkte deroutieren würden.

### Institutionelle Investoren haben ja Immobilienquoten für ihr Anlageportfolio. Hilft das den Entwicklern?

Ich denke nein. Die Immobilienquoten wurden eingeführt, um die Volatilität des Anlageportfolios zu begrenzen, denn Immobilien waren in den vergangenen zehn und mehr Jahren eine sichere Bank. **Institutionelle Investoren werden aufgrund von neuen Korrelationsberechnungen auch die Quoten nach unten anpassen**, weil sie unbedingt vermeiden werden, ihr gutes Eigenkapital, das sie für ihr Kerngeschäft benötigen, durch Abschreibungen zu belasten.

### Die Fertigstellungszahlen gehen auf etwa 140 000 Wohnungen im Jahr runter, sagten Sie beim SIT. Der Fehlbedarf beträgt bald 1 Million Einheiten. Ist dies bei der Politik und der sogenannten Realwirtschaft bereits angekommen?

Wenn es nicht so wäre, müssten wir uns um den Geisteszustand der Politiker ernsthaft sorgen. Aus Sicht der Wirtschaftstheorie müsste jetzt der Staat entsprechend einem Marktteilnehmer der Fehlentwicklung beziehungsweise Fehlallokation des Wohnungsmarktes entgegensteuern. Übersetzt heißt das: **Der Staat müsste als Anbieter von sozialverträglichen Wohnungen selbst bauen. Aus wissenschaftlicher Sicht gibt es dazu keine Alternative.**

Stattdessen greift der Staat ordnungspolitisch ein, indem er versucht, Investoren und Bestandshalter zu reglementieren, was wiederum die Fehlallokation vergrößert. Ideologisch wird eine grüne Politik im Sinne von Energieeinsparungen und deren Kostenverursachung als Folge höher bewertet als die Ausweitung des Wohnungsangebots. Das ist eine normative Entscheidung der politisch Verantwortlichen, die vonseiten der Wissenschaft nicht objektiviert und damit auch nicht kommentiert werden kann – in einer

**PROJEKTE**

**Nachnutzung**

**Kaufhof-Gebäude**

Wie die Stuttgarter Zeitung berichtet, hat Stuttgarts Oberbürgermeister Frank Nopper den Vorsitzenden der Gemeinderatsfraktionen seine Vorstellungen von der Nachnutzung des Kaufhof-Gebäudes in der Eberhardstraße mitgeteilt. Demnach sollen geförderte Wohnungen entstehen, ein Haus der Kulturen und ein Gründerzentrum. Während das Kaufhof-Gebäude mit 2619 m<sup>2</sup> Grundfläche erhalten werden soll, sei dies bei dem benachbarten, zugehörigen Parkhaus an der Steinstraße noch offen.

**Wohnen im Trafoturm**

Auszubildende der Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) wandeln einen nicht mehr genutzten Trafoturm zu Wohnzwecken um. Mit Unterstützung von Projekt- und Baumanagement Heinrich Schmid und dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen entsteht ein Apartment mit 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen. Der Trafoturm aus dem Jahr 1931 befindet sich in der Heinrich-Schweizer-Straße 30 in Ludwigsburg, hier baut die WBL Mehrfamilienhäuser.

**Markthalle für Sindelfingen**

Die Wirtschaftsförderung Sindelfingen mietete die Bahnhofstraße 1 und baut sie in eine Markthalle um, die in den Wintermonaten eröffnen soll. Die Kosten betragen etwa 150 000 Euro. Im Erdgeschoss kommen auf 240 m<sup>2</sup> sechs Verkaufsstände mit Flächen von 10 bis 45 m<sup>2</sup> unter.

Demokratie erfolgt dies ausschließlich durch den Wähler –, sondern es können nur die jeweiligen Konsequenzen der einen oder der anderen Maßnahme aufgezeigt werden.

**Wäre ich ein Notfallmediziner, käme ich zu der Diagnose, dass der Patient Deutschland insgesamt in einem kritischen Zustand ist. Wir müssen aufpassen, dass wir nicht zum kranken Mann Europas werden.**

**Dann ist es richtig, dass die Stadt Stuttgart überlegt, das Areal am Stöckach und den Eiermann-Campus zu erwerben, um dort den Bau der geplanten Wohnungen zu ermöglichen?**

Das kann ich nur unterstützen, weil es genau das ist, was wir Ökonomen fordern.

**Allein in der Region Stuttgart gehen bis 2030, und das ist ja bald, etwa 150 000 Babyboomer mehr in Rente, als junge Menschen ins Berufsleben nachwachsen. Wir müssten also theoretisch 150 000 Fachkräfte anwerben, haben für sie aber keine Wohnungen. Ist das ein Fiasko für die hiesigen Unternehmen oder egal, weil beispielsweise E-Autos mit weniger Komponenten auskommen und der Rest der angeblich fehlenden Arbeitskräfte bald durch KI ersetzt wird?**

Das ist von Branche zu Branche verschieden. Dass die demografische Pyramide auf dem Kopf steht, dass es so kommen wird, dass mehr Menschen aus dem Berufsleben aussteigen als einsteigen, wissen wir seit zwölf bis 15 Jahren. Viele Unternehmen werden weiter digitalisieren, automatisieren und KI einsetzen. Der technologische Wandel mit seiner Veränderungsdynamik, auch das wissen wir seit langer Zeit, wird immer mehr Arbeitskräfte freisetzen. Ich denke, diese Entwicklung spielt den meisten Unternehmen sogar in die Hände. **Langfristig wird das auch zur Entlastung des Wohnungsmarktes beitragen.**

**Ihre eingangs abgegebene Prognose für die Immobilienbranche fällt ja eher düster aus. Warum sollten junge Menschen noch Immobilienwirtschaft studieren oder sich gar bei der ADI zum Immobilienökonom weiterbilden? Oder bieten Sie bald Umschulungskurse an?**

Ich würde nicht düster sagen, sondern objektiv trüb, subjektiv gefühlt deprimierend. Im Gegenteil: **Ich sage meinen Studierenden, dass ich keine Branche kenne, die so dynamisch, abwechslungsreich und spannend ist wie die Immobilienwirtschaft.** Zudem wird es immer Immobilien geben, sofern wir uns nicht wieder in Richtung Höhlenmensch entwickeln. Was wäre denn die Alternative? Ist beispielsweise die Finanzwirtschaft oder die Autowirtschaft perspektivreicher als die Immobilienwirtschaft? Ich glaube nicht.

In diesem Jahr werden wir wieder eine Rekordzahl an Studienanfängern im Studiengang Immobilienwirtschaft an der DHBW haben. An der ADI ist die Entwicklung gegenüber 2021/2022 etwas verhaltener, weil die berufsbegleitenden Bezahl-Studiengänge prozyklisch nachgefragt werden.

**Steigt das Arbeitsplatzrisiko für Mitarbeiter und das Verlustrisiko für Unternehmen, dann sind sowohl Mitarbeiter als auch Unternehmer weniger geneigt, in Qualifikation zu investieren.** Trotz allem wächst die ADI, weil wir ein sehr diversifiziertes Studien- und Seminarportfolio haben, und die Anmeldezahlen für 2024 lassen uns sehr optimistisch sein. ■



Schnell, wirtschaftlich und nachhaltig.  
**Logistikimmobilien**  
mit **System**



**PROJEKTE**

**WHS baut in Ostfildern**

19 Reihenhäuser und ein Mehrfamilienhaus mit acht Mietwohnungen errichtet Wüstenrot Haus- und Städtebau (WHS) in Ostfildern-Scharnhausen, Landkreis Esslingen, auf dem ehemaligen Vereinsgelände des TSV Scharnhausen. Das Mehrfamilienhaus bleibt im Bestand der WHS, vier Wohnungen werden an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein vermietet.

**UNTERNEHMEN**

**SWSG unterstützt Aktivspielplatz**

Mit einer Spende in Höhe von 10 000 Euro unterstützt die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) den Verein Aktivspielplatz Raitelsberg in Stuttgart-Ost.

**Kappes erstmals mit ESG-Bericht**

Reicon Consulting, ein Beratungs- und Serviceunternehmen im Immobilien- und Versicherungsbereich, hat für das Architekten- und Ingenieurbüro Kappes IPG den ersten, auf dem GRI-Standard basierenden ESG-Bericht erstellt. Das 1971 gegründete Familienunternehmen will sich mit der freiwilligen Veröffentlichung seiner Nachhaltigkeitsbestrebungen auf die kommenden regulatorischen Anforderungen vorbereiten und seine Nachhaltigkeit sukzessive ausbauen. Der Bericht soll auch bestehenden und zukünftigen Beschäftigten einen Einblick in die unterschiedlichen Bereiche des Unternehmens geben und dessen Attraktivität als Arbeitgeber aufzeigen.

„Die Projekte liefern Antworten auf die aktuellen Krisen“  
**Sechs neue IBA'27-Projekte vorgestellt**

Der Projektkatalog der Internationalen Bauausstellung 2027 Stadtregion Stuttgart (IBA'27) ist kräftig gewachsen: Gleich sechs neue Vorhaben wurden zu IBA'27-Projekten ernannt. Was auffällt: Alle befinden sich in der Region, keines in Stuttgart selbst. Mit insgesamt 23 IBA'27-Projekten ist das Portfolio für den weiteren Weg zum Ausstellungsjahr 2027 nun weitgehend konsolidiert.



„KaepseLE Goldäcker“ ist eines der neuen IBA-Projekte

„KaepseLE Goldäcker“ heißt eines der neuen IBA'27-Projekte. Das Akronym steht für „Klimaschutz und -anpassung durch emissionsfreies Bauen, Pflanzen, Stoffkreisläufe und Energievernetzung in Leinfelden-Echterdingen“. Am westlichen Siedlungsrand von Echterdingen entwickelt die Stadt zusammen mit drei Investoren und drei Planungsteams in einem Dialogverfahren ein nach Ansicht der IBA beispielgebendes Wohngebiet für 400 Menschen.

**„KaepseLE Goldäcker“ in Leinfelden-Echterdingen**

**Ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltig erdacht, soll es in klimaneutralen Gebäuden bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen.** Alle Entwürfe bestehen aus drei- bis sechsgeschossigen Gebäuden in modularer Holzbauweise. Recyclingmaterialien und lokal verfügbare Baustoffe sollen verwendet werden. Begrünte Fassaden, Dachgärten und naturnahe Gemeinschaftshöfe sollen das Quartier locker mit den angrenzenden Feldern verweben. 2027 soll die Fertigstellung sein.

**STARTE DEINE  
KARRIERE BEI  
UNS IN DER  
IMMOBILIEN-  
BRANCHE!**

wohninvest-academy.de



wohninvest  
**ACADEMY**

**DEALS**

**NER investiert  
in Stuttgart-West**

Von einer Erbgemeinschaft erwarb  
Nanz Endrev Rieth Immobilien (NER)



die Silberburgstraße 119A in Stuttgart-West. Die Büroimmobilie mit etwa 2000 m<sup>2</sup> BGF soll umfassend energetisch saniert werden.

**LOB & PREIS**

**Awards für  
drei HfWU-Studenten**

Der Förderverein der Deutschen Immobilienwirtschaft hat Karina Weber, Elias Hänslér und Leif Laurin Meier als drei der „vielversprechendsten und aufstrebendsten Talente in der Immobilienwirtschaft“ mit dem „Most Aspiring Talents Award (MAT Award)“ ausgezeichnet. Alle drei studieren Immobilienwirtschaft an der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen. Zum dritten Mal wurden die MAT Awards an 30 junge Talente unter 30 Jahren aus ganz Deutschland vergeben, um sie zu ehren und ein nachhaltiges Netzwerk aufzubauen. Das MAT-Netzwerk wächst damit von 60 auf 90 Talente.



„Neues Wohnen Korber Höhe“ und „Quartier der Generationen“

**„Neues Wohnen Korber Höhe“ in Waiblingen**

Ebenfalls mit dem Weiterbau am Siedlungsrand befasst sich das Projekt „Neues Wohnen Korber Höhe“ in Waiblingen: **Angrenzend an eine ab den 1970er-Jahren gewachsene Großsiedlung sollen auf 4 Hektar klimaneutral geplante Häuser den Bestand ergänzen.** Neben verschiedenen Wohnformen, von Pflege-WGs bis zu Mikroapartements oder Clusterwohnen, sollen die belebten Erdgeschosse neue Angebote für das ganze Stadtviertel schaffen: Mit einem Quartierscafé beispielsweise, einer Quartierswerkstatt oder gemeinschaftlich genutzten Co-Working-Spaces.

**„Quartier der Generationen“ in Schorndorf**

Gleich zwei Projekte gibt es in Schorndorf: Auf einem ehemaligen Bauhofareal direkt an der Rems plant die Stadtverwaltung zusammen mit der Stadtbau Schorndorf, der Kreisbau Waiblingen, der Bürgerschaft, Fachleuten und der IBA'27 das „Quartier der Generationen“, ein gemischtes Viertel mit Wohnen für Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen. 2027 soll es im Bau sein.

**„Leben in der Vorstadt“ in Schorndorf**

In unmittelbarer Nachbarschaft hat die neu gegründete Baugenossenschaft Remstalleben kürzlich ein Grundstück gekauft. Mit dem Projekt „Leben in der Vorstadt“ will sie den denkmalgeschützten Gebäudebestand eines ehemaligen Bauernhofs mit nachhaltigen Neubauten ergänzen und ihre Vision eines ökologischen und solidarischen Zusammenlebens für 80 Bewohner umsetzen. Der Bezug soll 2026 sein.

*Zuhause in Marbach.*

**Wohnkomfort  
an der Schillerhöhe.**

2- bis 4-Zimmer  
Neubau-Eigentumswohnungen  
in Marbach am Neckar.

**EPPLÉ**

06221.971012  
www.eppleimmobilien.de



*Haftuer 14*

Unverbindliche Projektillustration.



**PERSONEN**

**Teupe ist**

**LBBW-Geschäftsführer**

Frank Teupe ist weiterer Geschäftsführer der LBBW Immobilien Asset Management und leitet diesen Geschäftsbereich der LBBW Immobilien-



Foto: LBBW

Gruppe gemeinsam mit Oliver Fauth. Teupe war zuvor als Leiter des Investment Management bei der Competo Capital Partners in München tätig. Der Diplomkaufmann und Immobilienökonom sammelte im Laufe seiner Karriere Erfahrungen in den Bereichen Investment sowie Asset Management, dies unter anderen in Führungsfunktionen bei der Real I.S.

**VERMIETUNGEN**

**Aston Martin am Kleinen Schlossplatz**

Emil Frey Exclusive Cars mietet 108 m<sup>2</sup> für einen Brand Store von Aston Martin am Kleinen Schlossplatz in der Stuttgarter City. Die Ladenfläche befindet sich im Gebäude der BW-Bank, diese ist auch der Vermieter.



„Leben in der Vorstadt“ und das „Tobias-Mayer-Quartier“

**„Tobias-Mayer-Quartier“ in Esslingen**

Im Norden von Esslingen entwickeln die Esslinger Wohnungsbau und die Baugenossenschaft Esslingen zusammen mit der Wohninitiative Alwo das IBA-Projekt „Tobias-Mayer-Quartier“. **Bestands- und groß dimensionierte Neubauten für 1000 Menschen mit einem hohen Anteil an bezahlbarem Wohnraum schaffen in ihrer Mitte Platz für ein „Gartenfeld“, eine grüne Oase**, die gemeinschaftliches Leben fördern soll und als öffentlicher Freiraum dem Quartier zur Verfügung steht. 2027 soll der erste Bauabschnitt fertig sein.

**„Postareal Leonberg“ zwischen Altstadt und neuer Mitte**

Neue Bautechnologien, nachhaltige Materialien und ein nachhaltiges Energiesystem stehen im Fokus des neuen IBA-Projekts „Postareal Leonberg“. **Direkt zwischen historischer Altstadt und der ab den 1970ern gewachsenen neuen Mitte entwickelt Strabag Real Estate zusammen mit der Ed. Züblin und der Stadt Leonberg ein bau- und energietechnisch innovatives Wohn- und Geschäftsquartier**, das die Stadtteile diesseits und jenseits einer großen Autostraße künftig verbindet.

**„Schiere Menge an Projekten übertrifft alle Erwartungen“**

„Einmal mehr zeigt sich, was mit der IBA'27 in der Region Stuttgart ins Rollen gekommen ist. Schon die schiere Menge an Projekten übertrifft alle Erwartungen, die wir bei der IBA-Gründung hatten“, meint Thomas Bopp, Vorsitzender des IBA-Aufsichtsrats und Vorsitzender des Verbands Region Stuttgart. **Viele**



Werte  
erhalten.  
Mehrwert  
schaffen.

Seit 30 Jahren investieren wir in Immobilien im süddeutschen Raum – immer in Hinblick auf eine neue Lebensqualität für die Menschen, die darin leben und arbeiten.

Wir freuen uns auf Ihr Angebot:  
[terraconsult.net](https://terraconsult.net)

**TERMINE**

**Golfturnier  
auf Schloss Weitenburg**

Die Pressecompany lädt am 21. September zum Wowi Golfturnier Baden-Württemberg auf Schloss Weitenburg südlich von Tübingen ein. [www.pressecompany.events/event/wowi-golfturnier-baden-wuerttemberg](http://www.pressecompany.events/event/wowi-golfturnier-baden-wuerttemberg)

**25 Jahre  
Herbstforum Altbau**

Am 22. November werden in Stuttgart etwa 800 Teilnehmer zum 25. Herbstforum Altbau erwartet. Schwerpunkte sind unter anderem das Gebäudeenergiegesetz (GEG), die kommunale Wärmeplanung sowie Aktuelles zur Bundesförderung für Effiziente Gebäude (BEG). Außerdem gibt es Vorträge aus der Klimaforschung und Klimakommunikation sowie über die Suffizienz in Gebäuden. Ein Podium thematisiert, dass die Fachwelt nur gemeinsam – in Form einer Partnerschaft – die Gebäudesanierung in notwendigem Maße voranbringen kann. [www.zukunftaltbau.de/herbstforum](http://www.zukunftaltbau.de/herbstforum)

**VERMIETUNGEN**

**Nahkauf mietet in  
Schönaich**

Verifort Capital vermietet 2200 m<sup>2</sup> Nutzfläche an den Lebensmitteleinzelhändler Nahkauf in der Siemensstraße in Schönaich, Landkreis Böblingen.



Das „Postareal Leonberg“

**Kommunen und Investoren hätten erkannt, dass wir für unsere Welt im Wandel ganz anders planen und bauen müssen.**

**„Viele suchen heute wieder mehr Nähe und Gemeinschaft“**

„Die neuen und die bisherigen Projekte bringen viele Themen zusammen, die sowohl lokal als auch international diskutiert werden“, sagt IBA-Intendant Andreas Hofer. „Nach dem stark individualistisch geprägten Planen und Bauen der vergangenen Jahrzehnte suchen viele heute wieder mehr Nähe und Gemeinschaft. **Die Abgrenzung von Wohnen und Arbeiten wird neu austariert**, ebenso wie die Balance zwischen architektonisch hochwertiger Dichte und großzügigen und grünen Freiräumen. Klimaschutz und Klimaanpassung, Ressourceneffizienz und Kreislaufwirtschaft sind als große Themen in der Architektur angekommen und schaffen eine neue Formensprache.“

**„Wir können auch noch Projekte verlieren“**

**Mit 23 Projekten sei das Portfolio der IBA'27 nun weitgehend konsolidiert**, meint Hofer. „Es kann sein, dass noch ein, zwei Projekte hinzukommen, wir können aber auch noch Projekte verlieren – beispielsweise, wenn die Zusammenarbeit mit den Projektträgern nicht mehr funktioniert.“

**Und natürlich Sorge auch die angespannte Lage der Bauwirtschaft mit explodierenden Kosten, Material- und Fachkräftemangel bei vielen IBA-Projekten für Unsicherheit.** „Wir sind aber zuversichtlich, bis 2027 viele zumindest teilweise fertig gebaute Beispiele zeigen zu können. Mit Ansätzen wie Modulbau, Materialeffizienz, Kreislaufwirtschaft, Langlebigkeit und Flexibilität, aber auch mit ihren hohen sozialen Ansprüchen liefern die Projekte ja Antworten auf die aktuellen Krisen.“ ■



**WIE WIR IMMOBILIEN KAUFEN?**

**SUPERSCHNELL.**

**VERSprochen ist Versprochen.**

Wir bilden alle Prozesse rund um die Immobilienwelt inhouse ab und können dank unserer Finanzstärke Grundstücke und Gewerbeimmobilien schnell und zuverlässig ankaufen. Vertrauensvoll und immer Seite an Seite mit dem Verkäufer. Die oft leerstehenden oder sanierungsbedürftigen Objekte revitalisieren unsere Experten-Teams anschließend und auf den Arealen entwickeln wir moderne Quartiere.

**Win-win-win für alle Beteiligten.  
Worauf warten Sie noch?**

KLAR & TRANSPARENT

VERLÄSSLICH & FINANZSTARK

PERSÖNLICH & BERATEND

**AURELIS.DE**





**VERMIETUNGEN**

**Delta Controls mietet im Fasanenweg**  
1087 m<sup>2</sup> Bürofläche mit Dachterrasse, zuzüglich Lagerflächen und Stellplätze, mietet Delta Controls Germany im



Bürogebäude Gate Neun im Fasanenweg 9 in Leinfelden-Echterdingen. Eigentümer ist DIC Onsite, vermittelt hat Frank Immobilien.

**Deichmann und Lush ziehen auf Königstraße**  
Die Königstraße 38 in der Stuttgarter City hat ab Herbst zwei neue Einzelhandelsmieter. Der Schuhhändler Deichmann belegt dann 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss. Das britische Kosmetikunternehmen Lush eröffnet auf weiteren 150 m<sup>2</sup>. Eigentümer des Neubaus ist die Aachener Grundvermögen, die beiden Mieter hat Store-scouts vermittelt.

**Immobilienmarktbericht Landkreis Böblingen**

**„Wir sehen eine Renaissance des Mietmarkts“**

Erste Bauträger sichern sich wieder Projekte, berichtet die Kreissparkasse Böblingen. Ab 7000 Euro werde es bei Neubaueigentumswohnungen schwierig. Der Kaufmarkt sei nicht zusammengebrochen, jedoch seien die Preise zwischen sanierten und unsanierten Objekten auseinandergegangen.

**Preisübersicht Bestandsimmobilien**

Ort	Eigentumswohnungen		Doppelhäuser		Reihenhäuser		Frei stehende Häuser		Baugrundstücke	
	gebraucht €/m <sup>2</sup>		gebraucht T€		gebraucht T€		gebraucht T€		€/m <sup>2</sup>	
	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
Böblingen Herrenberg Leonberg Sindelfingen	2.400	6.000	450	1.400	300	800	400*)	2.500	500	1.500**)
Aidlingen	2.300	3.800	450	750	400	700	280*)	1.500	580	750
Bondorf	2.000	4.000	450	650	300*)	550	200*)	1.300	330	500
Ehningen	2.600	5.000	500	850	450	700	250*)	1.700	1.000	1.200
Holzgerlingen	2.600	5.000	500	900	450*)	750	250*)	1.700	800	1.200
Schönaich	3.000	5.300	500	850	450	700	220*)	1.700	800	1.100
Weil der Stadt	2.000	5.000***)	380*)	850***)	290*)	700***)	200*)	1.600***)	550	800

\*) Häuser/Wohnungen mit sehr hohem Sanierungsaufwand, oftmals nicht bewohnbar Quelle: KSK Böblingen / Stand 30.06.2023  
\*\*) Bauträger Mehrfamilienhaus je nach Bauausnutzung \*\*\*) Neuere Baujahre, kein Renovierungstau, modern, Topstechnik

„Wir können nicht bestätigen, dass der Markt am Boden liegt“, sagt Oliver Braun, als Vorstandsmitglied der Kreissparkasse Böblingen für das Privatkundengeschäft zuständig. Der Absatz von Wohnimmobilien sei schwieriger geworden, bei Neubau sogar extrem schwieriger, der Beratungsbedarf sei deutlich gestiegen, aber nach wie vor fänden Transaktionen statt.

**Mehr Eigentumswohnungen aus dem Bestand vermittelt**

Uwe Nageler, Leiter des Immobilienvertriebs der KSK, untermauert dies mit Zahlen. **Im ersten Halbjahr 2022 vermittelte die Bank 33 Neubauwohnungen, dies brach auf acht Einheiten im Vergleichszeitraum 2023 ein.** Dafür stieg die Zahl der vermittelten Bestandswohnungen von 39 auf 41. Die Zahl der vermittelten Häuser aus dem Bestand sank von 29 auf 25. **„Die wirtschaftliche Unsicherheit bremst die Kaufentscheidung“**, bilanziert Braun. Die Zahl der Interessenten ist aufgrund des Zinsanstiegs gesunken, bei den Kapitalanlegern hätte sie sich halbiert, der Wunsch nach Wohneigentum sei im Landkreis Böblingen aber insbesondere bei den Eigennutzern ungebrochen.

**Angebotspreise bei neuen Projekten gesunken**

**Liegt der Quadratmeterpreis bei einer neuen Eigentumswohnung über 7000 Euro, läuft der Verkauf laut Nageler eher zäh.** Der Käufer erwarte dann etwas Besonderes, beispielsweise eine Maisonette. Die Angebotspreise für neue Projekte sieht er um etwa 10 Prozent niedriger, die Bauträger würden hier versuchen, Einsparungen zu realisieren. **Auch die einstigen Spitzenpreise für Grundstücke würden nicht mehr bezahlt.** „Viele Bauträger stellen Projekte zurück“, konstatiert Nageler. Er berichtet aber auch von einem Projekt in Leonberg mit 14 Einheiten: Nach einem verkaufsoffenen Wochenende hätten sieben Interessenten zugesagt.

**Die Flucht aufs Land hat sich erledigt**

„Wir sehen eine Renaissance des Mietmarkts“, weiß Oliver Braun. Hier würde der Druck steigen, denn ab einem Zinsniveau von etwa 3 Prozent sei es wirtschaftlicher, eine Wohnung zu mieten, statt sie zu kau-



**Wir finden die richtige Finanzierungsstruktur**

**BF** real estate finance

f.carrozza@bf-direkt.de  
www.bf-realestatefinance.de

Impressum

Immobilienbrief  
STUTTGART

ISSN 1866-1289

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner  
redaktion@  
immobilienverlag-stuttgart.de

Verlagsleitung:

Stefan Unterreiner  
verlag@  
immobilienverlag-stuttgart.de

Immobilienverlag  
Stuttgart GbR

Frank Peter Unterreiner  
& Stefan Unterreiner  
Urbanstraße 133  
D-73730 Esslingen  
Telefon 0049/711/3 51 09 10  
Telefax 0049/711/3 51 09 13  
immobilienverlag-stuttgart.de  
immobilienbrief-stuttgart.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 Homepages des Immobilienverlag 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 Mediadata sowie grundsätzliche Informationen befinden sich im Internet unter www.immobilienbrief-stuttgart.de. Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.

Preisübersicht Neubauten

Ort	Eigentumswohnungen		Doppelhäuser		Reihenhäuser	
	neu €/m²		neu T€		neu T€	
	von	bis	von	bis	von	bis
Böblingen/ Sindelfingen	6.000	7.000*	800	1.200*	700	750*
Leonberg	5.800	7.000*	750	1.200*	650	750*
Herrenberg	5.800	7.000*	750	1.200*	650	750*
Bondorf	5.000	5.500	550	600	600	650*
Ehningen	5.000	6.500	650	800	650	700*
Holzgerlingen	5.200	6.400	650	1.000*	650	700*
Schönaich	5.300	6.500	650	800	600	750*
Weil der Stadt inkl. Merklingen	5.000	6.000	650	850*	500	750*

Speziell bei Neubauten sind die Preise vom Angebot und der Qualität abhängig. Stand 30.06.2023  
\*) Erzielbar nur noch in den Toplagen für besondere Objekte, hier vereinzelt auch darüber  
Quelle: KSK Böblingen



fen. Die Flucht aufs Land, ausgelöst durch Corona und die Möglichkeit von Homeoffice, sei kein großes Thema mehr.

Neubauwohnungen beginnen bei 5000 Euro

„Es gibt erste Bauträger, die sich wieder Grundstücke sichern und Projekte auch mal mit schmaler Marge realisieren“, beobachtet Markus Linha, als Vorstand für das Geschäft mit Unternehmenskunden zuständig. „Unter 5000 Euro gibt es keine Neubauten“, präzisiert Nageler. In Bondorf, Ehningen, Weil der Stadt und Merklingen sei dies der Fall. Die 7000 Euro als Obergrenze würden in Böblingen, Leonberg, Herrenberg und Sindelfingen aufgerufen.

Baugrundstücke sind mit 500 bis 1500 Euro in der Spitze in Böblingen, Herrenberg, Leonberg und Sindelfingen am teuersten. Die höchsten Einstiegspreise für Bauland werden mit 1000 Euro in Ehningen verlangt, die niedrigsten mit 330 Euro in Bondorf.

Kaufpreisrückgänge bei schlechter Energiebilanz

Voriges Jahr habe es bei den Preisen kaum einen Unterschied zwischen Neubau und Bestand gegeben, meint Braun. Das habe sich geändert, insbesondere für Gebäude mit schlechter Energiebilanz seien die Kaufpreise um bis zu 30 Prozent gefallen, während energetisch sanierte Objekte in Toplagen stabil geblieben seien.

Bis 6000 Euro für eine Bestandswohnung

Eine Eigentumswohnung aus dem Bestand kostet laut Kreissparkasse in den Städten Böblingen, Herrenberg, Leonberg und Sindelfingen etwa 2400 bis 6000 Euro. In Bondorf und Weil der Stadt starten die Preise bei 2000 Euro, in Schönaich reichen sie bis 5300 Euro und nähern sich damit den größeren Städten im Landkreis am stärksten.

Bis 2,5 Millionen Euro für ein frei stehendes Einfamilienhaus

Bei frei stehenden Einfamilienhäusern beginnt die Spanne bei 200 000 Euro in Bondorf und Weil der Stadt, dann jedoch mit hohem Sanierungsstau, teilweise sind sie unbewohnbar. Die Spitze wird wiederum in Böblingen, Herrenberg, Leonberg und Sindelfingen mit etwa 2,5 Millionen Euro erreicht.

Neubaumieten 2 Euro unter Stuttgarter Niveau

„3 Prozent Leerstand sind für einen funktionierenden Mietmarkt notwendig, laut Pestel-Institut sind es in Baden-Württemberg aber nur 1,4 Prozent“, weiß Nageler. Die Erstbezugsmieten sieht er etwa 2 Euro unter Stuttgarter Niveau, 16 bis 18 Euro würden inzwischen erwartet und teilweise auch schon umgesetzt. Insgesamt seien die Mieten im Vorjahr um etwa 2 bis 5 Prozent gestiegen, die Preisdifferenz innerhalb des Landkreises sei hoch. ■