

## Inhaltsverzeichnis

### Seite 2

#### **IBA: Weiterhin Zuversicht**

- Was kann eine Bauausstellung leisten?
- Unerfüllte Erwartungen
- Ein Gespräch zwischen IBA und Immobilienwirtschaft

### Seite 3

#### **Immobilienpreise**

- 2024 Stabilität bei Wohnen erwartet

### Seite 4

#### **Landkreis Esslingen**

- KSK veröffentlicht Preisspiegel

### Seite 5

#### **Rügeverfahren gegen SSB**

- Anmietung von Büroflächen

### Seite 6

#### **Quantum Gardens**

- Ehningen stoppt Bauungsplanverfahren

### Seite 7

#### **Neues IBA-Projekt**

- Wendlinger Holzparkhaus

### Seite 8

#### **Kolping mietet**

- Projekt der Diba

### Seite 9

#### **Klimaneutrales Filialnetz**

- KSK Esslingen-Nürtingen saniert
- Lava Energy als Projektmanager

### Seite 10

#### **Liegenschaftsamt Stuttgart**

- Eggenweiler neuer Leiter

## Liebe Leser!

**Es ist ein bisschen wie nach einer – durchaus erfolgreichen – Paartherapie.** Man ist zwar nicht wieder im Honeymoon, hat sich aber ausgesprochen und einen Nenner gefunden, auf dem sich die Beziehung fortführen lässt. So beim Gespräch zwischen Immobilienwirtschaft, insbesondere Wolff & Müller, und der IBA, angeregt und moderiert vom Immobilienbrief Stuttgart.



**Das gemeinsame Ziel, im Präsentationsjahr 2027 Erfolge zeigen zu wollen, ja zu müssen, eint. Klar ist aber auch, dass es dazu einer breiteren Unterstützung der IBA bedarf.** So ist es für uns beispielsweise völlig unverständlich, dass die in der Region Stuttgart so starke Wirtschaft die Internationale Bauausstellung nicht intensiver unterstützt.

Wir unterstützen wie jedes Jahr mit unserer Weihnachtsspende eine Organisation, die sich in der Region Stuttgart um Kinder kümmert, die der Hilfe bedürfen. Dieses Jahr ist es wieder das Kinderhospiz Stuttgart. Daran halten wir sehr gerne fest, auch wenn wir selbst Federn lassen mussten. Konkret: Unser Anzeigenaufkommen ist deutlich gesunken, auch wir spüren die Krise in der Immobilienwirtschaft. **Umso mehr sagen wir den Anzeigenkunden danke, die uns die Treue halten und damit den Immobilienbrief Stuttgart erst ermöglichen.**

Ein bisschen stolz sind wir auf 360 Ausgaben in 16 Jahren. 2008 kaum gestartet, hat uns die Lehman-Krise damals auch erwischt. Nun, wir haben sie mit Ihnen zusammen überstanden, der Immobilienbrief Stuttgart ist längst etabliert. Zeit also, die neue Krise für Neues zu nutzen. Am 16. Januar wissen Sie mehr.

**Bis dahin wünschen wir Ihnen alles erdenklich Gute, ein frohes Weihnachtsfest und einen guten Start in ein Jahr 2024, das kein einfaches werden wird. Chancen bietet es allemal.**

Ganz herzlich grüßt Sie

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber



**MARKT**

**Wohnungsmieten uneinheitlich**

Binnen Jahresfrist ist die Angebotsmiete für eine Bestandswohnung in Stuttgart um 2,3 Prozent auf 13,15 Euro gestiegen, in Pforzheim hingegen um 3,2 Prozent auf 9,21 Euro gefallen. Für Heilbronn meldet das Portal Immowelt



einen Zuwachs von 3,1 Prozent auf 10,73 Euro, für Reutlingen wiederum einen Rückgang um 8,3 Prozent auf 10,39 Euro. Unter den 80 untersuchten deutschen Großstädten gab es das größte Plus mit 10,5 Prozent (auf 8,74 Euro) in Kaiserslautern, gefolgt von 10 Prozent (auf 7,28 Euro) in Hagen. In jeder vierten Stadt sanken die Mieten laut Immowelt, am stärksten in Reutlingen gefolgt von Münster (minus 7,8 Prozent auf 9,87 Euro). Auch in München, der teuersten deutschen Großstadt, registriert das Portal einen Rückgang um 1,6 Prozent auf 16,10 Euro.

**Bestandswohnungen preiswerter**

Um 8,5 Prozent hat sich eine Bestandswohnung in Stuttgart binnen Jahresfrist verbilligt, meint das Portal Immowelt. Der Angebotspreis einer Dreizimmerwohnung mit 75 m<sup>2</sup> sei von 5357 auf 4901 Euro (hedonischer Wert) gefallen. In Heilbronn war der Rückgang mit 6,2 Prozent, von 3784 auf 3551 Euro, geringer. Noch stabiler waren die Preise laut Immowelt in Pforzheim: Von 3051 Euro um minus 3,4 Prozent auf 2947 Euro. Größer fiel das Minus in Reutlingen aus: Um 10,1 Prozent von 4068 auf 3658 Euro. Unter den 75 untersuchten deutschen Großstädten war das prozentuale Minus mit je 11,5 Prozent in Chemnitz (auf 1569 Euro) und Düsseldorf (auf 4326 Euro) am größten. Preissteigerungen registrierte Immowelt in vier Städten, mit 4,8 Prozent auf 1941 Euro fiel dieser in Hamm am stärksten aus.

# Über unerfüllte Erwartungen und was eine Bauausstellung leisten kann – und was nicht Zuversicht, dass die IBA noch zu einem vollen Erfolg wird

Die Kritik an der IBA, thematisiert im vorigen Immobilienbrief Stuttgart, hat Wellen geschlagen. Karin Lang (IBA-Geschäftsführerin), Andreas Hofer (IBA-Intendant), Albert Dürr (geschäftsführender Gesellschafter der Wolff-&-Müller-Gruppe), Gabriele Mair (Beiratsvorsitzende IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart) und Axel Ramsperger (Vorstandsvorsitzender IWS) folgten unserer Einladung zu einer Aufarbeitung und Annäherung. Herausgeber Frank Peter Unterreiner moderierte.



Lang, Hofer, Unterreiner, Mair und Ramsperger – Dürr ist virtuell zugeschaltet

**Frau Lang, Herr Hofer, zahlen Sie auf Ihr Gehalt noch Vergnügungssteuer oder verbuchen Sie es bereits als Schmerzensgeld?**

**Karin Lang:** Wir starten jeden Morgen aufs Neue mit großer Freude. **Abends ist man dann manchmal schon etwas desillusioniert.** Aber wir kämpfen weiter!

**Herr Hofer, haben Sie es sich so schwer vorgestellt?**

**Andreas Hofer:** Ich habe gewusst, dass dies eine anspruchsvolle Geschichte wird, gewisse Dinge habe ich aber tatsächlich etwas unterschätzt.

**Herr Dürr, jemandem helfen zu wollen, indem man ihm die Unterstützung entzieht, das klingt erst einmal widersprüchlich. Geben Sie es zu, es ging Ihnen um die maximale Aufmerksamkeit.**

**Albert Dürr:** Es geht mir nicht um mich, es geht mir um die maximale Aufmerksamkeit für das, was wir bestmöglich mit einer IBA'27 erreichen können. **Es ist schon einiges an Zeit verstrichen und einiges geleistet, was anerkennenswert ist.** Es reicht aber noch nicht, dass wir heute guten Gewissens sagen können: Die IBA'27 wird mit hoher Wahrscheinlichkeit ein gleicher Erfolg, wie es eine IBA 1927 war.

**Sie wollten mehr Unterstützung für die IBA. Haben Sie Ihr Ziel erreicht?**

**Dürr:** Das Ziel, bewusst zu machen, dass sich Dinge ändern müssen, das ist erreicht. Ich hätte die vergangenen zwei Wochen nichts anderes machen können, als Interviews zu führen. Und ich hatte Zuspruch



**MARKT**

**Stuttgart:**

**2024 Preisstabilisierung**

Ein Minus ist in der Preisentwicklung von Immobilien zwar noch erkennbar, aber es wird laut dem Finanzierungsvermittler Dr. Klein zunehmend kleiner: Um 1,72 Prozent sanken die Preise für Eigentumswohnungen in Stuttgart vom zweiten auf das dritte Quartal. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern manifestiert sich ein erstes Plus von 1,05 Prozent. „Wesentlich stärker werden sich die Kaufpreise für Wohneigentum in Stuttgart und Umgebung auch im kommenden Jahr nicht mehr bewegen, weder nach unten noch nach oben. Ich erwarte, dass das jetzige Preisniveau gehalten wird“, sagt Roland Lenz, Spezialist für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Stuttgart. Dass sich die Preise innerhalb eines Jahres deutlich verbilligt haben, zeigt der Median: Im dritten Quartal 2022 mussten Käufer für ihre Wohnung noch 4667 Euro zahlen, ein Jahr später sind es 3911 Euro.

**STANDORT**

**Lebensqualität in Stuttgart**

Bei der Beurteilung der Lebensqualität von Großstädten liegt Stuttgart laut einer Untersuchung von Mercer weltweit auf Platz 26. Das Ranking wird von Wien, Zürich, Auckland (Neuseeland), Kopenhagen, Genf, Frankfurt und München angeführt. Düsseldorf liegt auf Rang zehn, Berlin auf Platz 18, Hamburg auf Rang 25 und Nürnberg auf Platz 31. Schlusslicht ist Khartoum im Sudan auf Platz 241.

über alle Kanäle, die es so gibt, von Social Media bis hin zu persönlichen Kontakten. Die Aussagen waren im Grunde deckungsgleich: **Es ist gut, dass die Entwicklung der IBA thematisiert wird. Dass wir uns heute hier unterhalten, ist ja auch ein gutes Zeichen.** Jetzt müssen wir das Beste daraus machen und erreichen, dass die IBA'27 gut wird.

**Sind Sie, Frau Lang, Herr Hofer, mit der bisherigen Unterstützung durch ihre Gesellschafter, die Politik und die Wirtschaft zufrieden?**

**Lang:** Wir sind durchaus zufrieden. Unsere großen Gesellschafter haben ihre Unterstützung vor etwa zwei Jahren deutlich erhöht. Für die Unterstützung durch die Hauptförderer aus der Wirtschaft sind wir dankbar, aber die Kündigung von Wolff & Müller ist in keiner Weise existenziell für die IBA.

**Trotzdem. Wir sind einer der wirtschaftsstärksten Räume Europas und es gibt nur vier, bald nur noch drei Hauptförderer aus der Wirtschaft. Warum sind große Unternehmen wie Bosch, Stihl und Drees & Sommer nicht mit dabei?**

**Lang:** Im Gespräch sind wir mit allen. Aktuell ist die wirtschaftliche Situation für viele Unternehmen nicht einfach und da kann ich verstehen, dass es noch eine gewisse Zurückhaltung gibt. Jedoch konnten wir dieses Jahr verschiedene Sponsoren und Stiftungen für das Festival gewinnen, auch über unseren Verein, die IBA'27 Friends.

**Ich habe die Bauausstellung Emscher Park für die FAZ begleiten dürfen, sie war von 1989 bis 1999, und ich habe den Eindruck, damals war im Ruhrgebiet die Unterstützung größer als heute hier. Liegt dies daran, dass das Ruhrgebiet mit dem Rücken zur Wand stand, es uns jedoch hier immer noch sehr gut geht?**

**Gabriele Mair:** Ich glaube, die Dringlichkeit, wie weit die Zeit bei der IBA schon vorangeschritten ist, wird uns nun bewusst. Das ist weder in der Immobilienwirtschaft noch der Bevölkerung so bekannt. In Gesprächen höre ich immer wieder, dass das Profil der IBA zu wenig bekannt ist.

**Axel Ramsperger: Auch wir im IWS, für den ich heute rede, hatten am Anfang viel mehr Euphorie. Die ist leider vor etwa einem oder anderthalb Jahren abgeflacht. Vielleicht waren andere politische Themen wichtiger und das Gefühl war da, die IBA ist noch so weit weg. Wir haben aber im Vorstand und Beirat immer wieder diskutiert und uns gefragt, wo steht die IBA eigentlich? Uns fehlt ein bisschen die Schärfe, die Richtung, die Außergewöhnlichkeit.**

**Mair:** Der IWS hat sich anfangs bei der IBA mit einem Arbeitskreis „Wohnen für alle in einer funktionierenden Stadtgesellschaft“ engagiert. Wir wollten unsere Impulse in diesen Arbeitskreis hineingeben, der, so glaube ich, sehr gut besetzt war. So wollten wir spannende Kamingespräche mit unterschiedlichen, auch kontroversen Impulsgebern initiieren. Es gab jedoch keine finanzielle Unterstützung und so hat sich der Arbeitskreis aufgelöst, das war schon deprimierend. Dies auch deswegen, weil auch wir mit viel Euphorie gestartet sind.



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

wohninvest-academy.de

wohninvest  
**ACADEMY**

## MARKTBERICHTE

### Immobilienpreisspiegel Landkreis Esslingen

Die Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen veröffentlicht wieder ihren „Immobilienpreisspiegel Landkreis Esslingen“. Unterteilt in die Regionen Esslingen, Nürtingen, Kirchheim und Filder werden auf Gemeindeebene die Kaufpreisspannen für Baugrundstücke, Eigentumswohnungen neu und aus dem Bestand sowie für Reihenhäuser, Doppelhaushälften und frei stehende Einfamilienhäuser (jeweils Bestand) veröffentlicht. Der Immobilienpreisspiegel ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter [www.immobilienverlag-stuttgart.de/reports/wohnen](http://www.immobilienverlag-stuttgart.de/reports/wohnen).

## UNTERNEHMEN

### Marquardt wird Projektmanager

Der Projektentwickler Marquardt aus Herrenberg, Landkreis Böblingen, will künftig das Dienstleistungsgeschäft ausbauen und den Schwerpunkt auf das Projektmanagement legen, aber auch Projektentwicklung für Dritte anbieten. Projekte auf eigene Rechnung sollen jedoch weiterhin durchgeführt werden, insbesondere die Teilnahme an städtebaulichen Wettbewerben bezeichnet Geschäftsführer Joachim Marquardt als Leidenschaft des Unternehmens, das seit 30 Jahren am Markt ist.

**Ramsperger:** *Uns fehlte etwas die Nähe zur Praxis. Und dann kam Corona – wobei man das der IBA natürlich nicht zurechnen darf. Für viele aus der Immobilienwirtschaft war die IBA gar nicht mehr greifbar.*

**Hofer:** *Wir haben zig Veranstaltungen gemacht und waren auf Hunderten präsent. Die Immobilienwirtschaft hat sich vor allem nicht für die IBA interessiert, weil wir von Anfang an die Dinge thematisiert haben, die uns jetzt um die Ohren fliegen: Die wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung. Ihr habt doch einfach gesagt: Wir verdienen so viel Geld mit dem Standardprodukt, das interessiert uns nicht, was ihr da diskutiert.*

**Ramsperger:** *Das finde ich einigermaßen falsch und würde das so nicht unterschreiben wollen. Es ist aus der IBA heraus keine Idee da, wie man anders, neu, besser, schneller, einfacher bauen kann. Da fehlen die Impulse, also wird die Lichtgestalt IBA 1927 mit dem Zwischenstand der IBA heute verglichen.*

**Hofer:** *Der Vergleich mit der Wirkung der Ausstellung 1927 ist zum heutigen Zeitpunkt absurd. Vom Gemeinderatsbeschluss am 24. Juli 1926 bis zur Eröffnung der Ausstellung am 23. Juli 1927 inklusive Bauzeit war es genau ein Jahr. Und dann folgte erst eine intensive Diskussion. Eine IBA über zehn Jahre zu entwickeln und über diese Zeit in einem breiten öffentlichen Dialog zu halten, ist eine ganz andere Herausforderung. Natürlich wissen wir, dass wir die Bauten jetzt auf den Weg bringen müssen, aber unser Ausstellungsjahr ist 2027.*

**Dürr:** *Wenn alle Ihre Aussagen immer so deutlich gewesen wären, wie wir es jetzt verspüren, wäre vielleicht die Entwicklung der IBA schon früher in die richtige Richtung gegangen, sodass es dieses Interview heute nicht bräuhete und auch nicht unsere Kündigung. Man darf der Immobilienwirtschaft nicht unterstellen, dass sie kein Interesse an einer Weiterentwicklung hat. Und natürlich hat sich eine IBA'27 auch zu vergleichen mit den Effekten, die aus einer IBA 1927 entstanden sind, die bis heute andauern und in die Welt hinausstrahlen. Das ist doch eine der wesentlichen Chancen der IBA'27. Verbunden mit der Frage, was können wir als relevante Akteure bestmöglich daraus machen?*

**Eine IBA kann durchaus auch Projektionsfläche beziehungsweise Reallabor für die Herausforderungen sein, die uns beschäftigen.** An allererster Stelle geht es um die Festlegung einer Vision sowie das Kämpfen darum, dass sie in Realität übergeht. Dazu braucht es Führungskompetenz, einen langen Atem und festen Willen.

*Die heutigen Probleme hat nicht die IBA'27 herbeigeführt, aber sie hat auch mit den Problemen in der Region zu kämpfen, und sie sollte Ideen und Lösungswege entwickeln, wie wir mit diesen Problemen umgehen. Ich habe aber nicht den Eindruck, dass dieser Versuch gemacht wird. Ich habe eher den Eindruck,*



E&G REAL ESTATE

WIR WÜNSCHEN IHNEN  
WUNDERSCHÖNE,  
BESINNLICHE FEIERTAGE  
UND EINEN GUTEN RUTSCH  
IN EIN ERFOLGREICHES  
NEUES JAHR!



**UNTERNEHMEN**

**Rügeverfahren  
gegen SSB zugelassen**

Die Vergabekammer Baden-Württemberg hat nach unseren Informationen ein Rügeverfahren gegen die städtische Tochter Stuttgarter Straßenbahnen (SSB) zugelassen, indem es einem Nachprüfungsantrag stattgegeben hat. Konkret geht es um die beabsichtigte Anmietung von 14 538 m<sup>2</sup> Bürofläche im W2-Campus im Stuttgarter Gewerbegebiet Vaihingen/Möhringen über voraussichtlich 15 Jahre. Die SSB beabsichtigt, ihren Hauptsitz von der Schockenriedstraße in Stuttgart-Möhringen an den Wallgraben zu verlegen. Die SSB veröffentlichte dazu eine freiwillige Ex-ante-Transparenzbekanntmachung, in der sie eine Ausschreibungspflicht verneint. [www.ted.europa.eu/udl?uri=TED:NOTICE:716492-2023:TEXT:EN:HTML&src=0](http://www.ted.europa.eu/udl?uri=TED:NOTICE:716492-2023:TEXT:EN:HTML&src=0)

**Neues Heim spendet  
für Kältebus**

Die Baugenossenschaft Neues Heim spendet dem DRK Kreisverband Stutt-



gart 4000 Euro für den Kältebus, der Wohnungslosen bei Minusgraden Unterschlupf bietet.

... dass man von der Freude über eine IBA'27 immer weiter abgerückt ist. Jetzt lässt man das halt so über sich ergehen. Das kann nicht der Anspruch sein.

**Lang:** Wir sind sehr stolz darauf, wo wir als IBA stehen und wie groß unser Portfolio ist. Wir haben mehr als Vorhaben im Netzwerk, bis 2027 werden wir Stand heute etwa 45 ausstellen können, 20 davon in wesentlichen Teilen gebaut. Wir hatten kürzlich das Meeting mit unserem internationalen Kuratorium, da sind beispielsweise Vertreterinnen aus Brasilien und Skandinavien mit dabei, und wir haben ein durchweg positives Feedback bekommen. Sie waren überaus angetan, wo wir stehen.

**Für mich stellt sich eher die Frage, wo haben wir uns verpasst, auch in der Kommunikation?** Denn auch während unseres dreimonatigen Festivals in diesem Jahr haben wir sehr viel positiven Zuspruch bekommen von allen, die eine Führung mit uns gemacht haben, die mit dabei waren. Ich nehme Kritik an der Arbeit, an den Ergebnissen der IBA, an unserer Führung wahr. Das überrascht mich doch sehr. Ich hatte eher verstanden, Sie, Herr Dürr, wollen wachrütteln mit Blick auf die Landeshauptstadt Stuttgart. Wobei ich hier den Eindruck habe, dass sich etwas tut.

**Gilt der Prophet im eigenen Lande nichts? Ein Kommunikationsproblem oder woran liegt es?**

**Mair:** Gibt es einen Begriff, der mit der IBA verbunden wird? Eine Aussage, die mit zwei, drei Sätzen erklärt, was die IBA'27 für unsere Stadt Stuttgart und Region bringen wird?

**Hofer:** Drei Worte: Die produktive Stadt.

**Lang:** Man kann ergänzen: Die Stadt der Zukunft. Wir haben vor zwei Jahren die Publikation „Die produktive Stadt“ veröffentlicht und hier hat Andreas Hofer einen wunderbaren Aufsatz geschrieben: „Die Stadt der Zukunft ist gebaut.“ Er beschreibt, wie die Aufgaben der Zukunft aussehen. Wir müssen uns mit der vorhandenen Stadt beschäftigen und das hat hier in der Region sehr viel auch mit der Produktion, mit Arbeit zu tun.

**Dürr:** Ich habe nicht das bislang Erreichte infrage gestellt. Ich stelle infrage, ob es hinreichend ist für das, was eine IBA'27 werden kann. Ich schätze die Arbeit der IBA-Mannschaft, aber sie schafft es eben nicht allein. Für mich ist die IBA'27 ein sehr intelligentes Gebilde, das wirklich viele Megatrends unseres Sektors und die Frage „Wie wird Zukunft gestaltet?“ aufgreift. Aber am Ende des Tages müssen wir uns konzentrieren, auch eine Weissenhofsiedlung stand 1927 für einen Architekturstil, der Tragkraft und Strahlkraft hatte, um schlussendlich auch eine breite Menge zu erreichen.

**Ramsperger:** Ich kann nicht erkennen, mit welchen Projekten die Stadt Stuttgart an dieser produktiven Stadt teilnimmt, sie unterstützt und umsetzt. Die Anforderungen, die wir brauchen, um schnell, günstig und einfach zu bauen, werden an keiner Stelle umgesetzt. Im Gegenteil, es wird immer komplizierter, es werden immer mehr Vorschriften obendrauf gepackt, es wird immer unproduktiver.

**Dürr:** Das war die Beschreibung der Probleme, die wir in Stuttgart und der Region haben. Das meinte ich mit Reallaborcharakter. Wenn die IBA'27 ein Alleinstellungsmerkmal hätte, klar abgegrenzt und nachvoll-



2024 werden uns zwei langjährige Kollegen in den verdienten Ruhestand verlassen. Wollen Sie die Chance nutzen?



**WIR SUCHEN:**

- Technische:r Leiter:in (m/w/d)
- Technische:r Projektleiter:in (m/w/d)

**Wohnbau Layher seit 1979:**

- 100% Familienunternehmen
- 100% Eigenkapital 0% Fremdkapital
- 100% Großraum Ludwigsburg / Stuttgart
- 6.500 erstellte Wohnungen / über 200 realisierte Projekte

Senden Sie Ihren Lebenslauf an: [bewerbung@layher-wohnbau.de](mailto:bewerbung@layher-wohnbau.de)  
Wir sichern Ihnen absolute Diskretion zu.

Mehr unter: [www.layher-wohnbau.de/unternehmen/karriere](http://www.layher-wohnbau.de/unternehmen/karriere)

**UNTERNEHMEN**

**SWSG unterstützt Sportkreis**

Mit 10 000 Euro unterstützt die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) den Verein Sportkreis Stuttgart. Dieser lädt Jugendliche dazu ein, gemeinsam Sport zu treiben und die Freizeit strukturiert zu verbringen.

**PROJEKTE**

**Projekt Quantum Gardens gestoppt**

Ehningen, Landkreis Böblingen, hat das Bebauungsplanverfahren für das Wohn- und Technikprojekt Quantum Gardens gestoppt, berichtet Thomas Daily (TD). Hintergrund sei, dass der Eigentümer des Entwicklers Ozean Group, Ajmal Rahmani, vom US-Finanzministerium wegen Korruption und Unterschlagung zusammen mit seinem Vater Rahman, einem afghanischen Politiker, auf eine Sanktionsliste gesetzt worden ist. Auf der 9 Hektar großen Fläche sollen 450 Wohnungen und Flächen für Gewerbe entstehen. Im April war das „Quantum AI und Experience Center“ als Teilprojekt von Entwickler und Fraunhofer-Institut eingeweiht worden. Die TAZ hatte laut TD zuerst über die Vorwürfe gegen Rahmani berichtet.



Foto: Ines Kugel

ziehbar, dann könnte man daraus einen Prioritätenbaum ableiten, den man einfordern kann. Wenn die Überschrift „Die produktive Stadt“ ist, dann müssen sich alle Verantwortlichen dazu bekennen und sagen, darunter setzen wir unsere Prioritäten. Was heißt denn produktive Stadt, was verbirgt sich dahinter? Wie bekommen wir gemeinsam das Ziel hin?

**Ramsperger:** Herr Hofer schüttelt den Kopf. Vielleicht sagt er mir indirekt: Lest ihr überhaupt meine Unterlagen?

**Hofer:** Genau! Schaut ihr auf unsere Homepage, lest ihr unsere Unterlagen, schaut ihr unsere Projekte an? Offensichtlich nicht.

**Ramsperger:** Mein Problem ist, dass das viel zu viel Papier und viel zu wenig Klarheit ist. Ich habe immer wieder auch die Rundmails gelesen, aber nach der Hälfte höre ich auf, weil es mir zu viel ist, weil es mir nicht klar genug ist, weil ich mich zu lange damit beschäftigen muss. Viele kommen bei dem Niveau nicht mehr mit, finden aber auf ihre praktischen Fragen – ich muss das Dach aufstocken oder ich möchte günstiger bauen – keine Antwort.

**Aber das ist doch nicht Aufgabe einer IBA!**

**Mair:** Ein Klassiker. Es sind bei jedem Erwartungen da, die so nicht erfüllt werden, und wir sind enttäuscht. Beispielsweise darüber, dass wir nicht das Profil einer IBA erkennen. Was können wir dazu beitragen, dass aus dieser Enttäuschung wieder Begeisterung wird? Denn wir als IWS wollen einen Beitrag dazu leisten.

**Ramsperger:** Wir fremdeln gerade. Ich will das aufnehmen, was Dr. Dürr relativ hart mit seiner Aktion bewirkt hat und wir auch in unserem Gespräch bemerkt haben: Wir kommen da nicht mehr ganz mit. Wir erkennen nicht, wo wir hinwollen.

**Lang:** Ich will einmal anders draufschauen. IBA ist eine Ausnahmeorganisation auf Zeit und wir müssen auch ein Stück weit irritieren, weil wir für Veränderungen stehen. Und Veränderung tut manchmal weh. Und wir müssen auch Themen, die nicht populär sind, ansprechen. Ich glaube, da treffen zwei Welten aufeinander. Vielleicht ist es uns nicht optimal gelungen, die Dinge zu transportieren. Vielleicht wurden aber auch unsere Angebote nicht immer wahrgenommen wie die Festivalzentrale. Für mich ist immer wichtig, nach vorne zu schauen und zu fragen, was können wir gemeinsam ändern, um möglichst viele Menschen abzuholen?

**Dürr:** Ich bin gerne Stuttgarter und möchte mich daher dafür einbringen, dass Stuttgart dieses Gap aus „Wie siehst du eigentlich aus“ und „Wie könntest du aussehen“ schließt. Es wäre für mich ein Lebens Traum, wenn wir diese Stadt an den Fluss bringen würden, das wäre eine konkrete Botschaft, ein großer Wurf, der viele Menschen erreicht. Eine Stadt, die eigentlich keine Flächen hat, kann hier die Region mit



**BF** real estate finance

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



**PROJEKTE**

**Wendlinger Holzparkhaus ist IBA'27-Projekt**

Direkt am Bahnhof und in Nachbarschaft zum künftigen Otto-Quartier errichtet die Stadt Wendlingen, Landkreis Esslingen, nach Plänen des Stuttgarter Architekturbüros Herrmann + Bosch ein Parkhaus, das bis auf einen Betonkern für Rampen und Treppenhäuser aus Holz besteht. Es bietet auf fünf Ebenen Platz für fast 350 Autos und 150 Fahrräder und kann, wenn der Bedarf an Parkflächen abnimmt, in Wohn- und Arbeitsraum umgebaut werden.

**DEALS**

**Stinag erwirbt Stuttgarter Geschäftshaus**

Eine Schweizer Erbgemeinschaft veräußerte das Geschäftshaus Tübinger Straße 6/Kleine Königstraße 1 mit 3500 m<sup>2</sup> Nutzfläche in der Stuttgarter City an Stinag Stuttgart Invest. Der Deal fand bereits am Jahresanfang statt,



wurde aber erst jetzt bekannt. Die 1911 erbaute Immobilie verfügt über sechs Etagen und beherbergt mit dem 1912 gegründeten Delphi Arthaus Kino das älteste noch betriebene Lichtspielhaus Stuttgarts. Der Händler für Möbel und Wohnaccessoires E+H Mayer belegt die Einzelhandelsflächen, Büronutzer kommen hinzu. Immoraum Real Estate Advisors beriet den Käufer, Königskinder Immobilien den Verkäufer.

einbinden, dies im Kontext eines Masterplans. Das ist mein großer Traum, den man mit einer IBA im Sinne einer Konzeption, nicht einer Umsetzung, realisieren könnte. Das ist auch kein Widerspruch zur produktiven Stadt, aber eine griffigere Botschaft.

**Ramsperger:** Der Fluss ist wichtig, aber für mich ist insbesondere die Vernetzung zwischen Stadt Stuttgart und Region ein wesentliches Thema. Hier hätte ich mir mehr von der IBA gewünscht.

**Hofer:** Warum führen Sie diese Diskussion mit der IBA und nicht mit der Stadt Stuttgart? Ich bin seit sechs Jahren hier, Sie sind seit Jahrzehnten hier in dieser Branche tätig. **Wir können doch nicht die Stadt Stuttgart umkrepeln!** Und ein Masterplan ist nicht die Aufgabe einer IBA, hier würden wir uns in Planungskompetenzen einmischen, für die wir kein Mandat haben.

**Lang:** Wir hatten heute ein Gespräch, da ging es um die IBA in Hamburg. Die hatten ein 20-köpfiges Team wie wir. Aber die wurden flankiert von 60 weiteren Köpfen aus der Verwaltung. Man hat auf ein gemeinsames Ziel hingearbeitet und an einem Strang gezogen. **Ich habe im Moment den Eindruck, die IBA soll alle Probleme der letzten 50 Jahre lösen, das ist nicht leistbar.**

Und noch zu der Frage, was ist die IBA? Andreas Hofer hat zu Beginn der IBA die sogenannten fünf Themen und Räume sehr plakativ dargestellt, um die Menschen abzuholen. Da ist die produktive Stadt ein Thema. Grün-blaue Infrastruktur am Beispiel Neckar ist auch dabei, wir haben die Orte der Bewegung – also der Mobilität, die Zukunft der Zentren und das Erbe der Moderne.

**Ramsperger:** Wir müssen erreichen, dass Stadt und Region noch mehr gemeinsam tun, das machen sie aber leider nicht beziehungsweise nicht exponiert genug.

**Hofer:** Die IBA kann so etwas nicht leisten. Dazu sind wir nicht legitimiert, dazu müssen politische Entscheidungen gefällt werden. Und: Der Weissenhof steht nicht zufällig auf dem Killesberg, damals weitab der Stadt. Die Architekten haben sich eine Nische gesucht und dann in einem relativ kleinen Beispiel dort gezeigt, was nachher im Siedlungsbau in Frankfurt, Berlin und über Deutschland hinaus zum Maßstab wurde. **Sie verstehen die Aufgabe einer IBA falsch.**

**Dürr:** Nein, die IBA'27 ist nicht die Projektionsfläche für Frust, die man an anderen Stellen hat. Aber die IBA ist die Chance, in all diesen Dingen, die nicht gut laufen, Lösungen zu finden. In der Zusammenarbeit zwischen Stadt und Wirtschaft, zwischen Verwaltung und Bauherren. Aber dazu braucht es eine klare Zielvorstellung, an der sich alle Beteiligten messen lassen dürfen.

**Lang:** Es ist nicht schlecht, mal innezuhalten und eine Standortbestimmung zu machen. **Deswegen bin ich froh über dieses Gespräch heute.** Sie haben mehrmals das Wort „Reallabor“ erwähnt. Wir mögen dieses Wort nicht, denn ein Labor bedeutet ein künstliches Umfeld. Wir arbeiten lieber in der Praxis mit den Menschen und versuchen an real gebauten Projekten der Welt 2027 aufzuzeigen: So kann Transformation gelingen und so kann die Welt von morgen aussehen. Und da sind wir auf einem guten Weg. **Ich glaube nicht, dass wir so unterschiedliche Dinge wollen.** Nur momentan, so mein



Parkhäuser  
mit **System**  
Benutzerfreundlich, intelligent  
und dauerhaft.

**VERMIETUNGEN**

**Kolping mietet bei der Dibag**

Etwas 4000 m<sup>2</sup> Bürofläche mietet das Kolping Bildungswerk Württemberg ab Sommer nächsten Jahres von der Dibag im Neckarpark in Stuttgart-Bad Cannstatt für ein neues Bildungszentrum. Bei dem Abschluss im Gebäude Q8.1 handelt es sich um einen der größten Mietverträge, die in Stuttgart in diesem Jahr abgeschlossen wurden. Ursprünglich wollte das Kolping Bildungswerk in der Cannstatter Elwertstraße selbst ein Schulzentrum bauen, doch das entsprechende Grundstück steht immer noch nicht zur Verfügung. Die Absicht, dort zu bauen, bestehe weiterhin, erklärt Klaus Vogt, Vorsitzender der Kolping-Geschäftsführung. Mit der Stadt Stuttgart werde man diesbezüglich weitere Gespräche führen und sicherlich eine Lösung finden.

**TERMINE**

**Vergabetag**

**Baden-Württemberg**

Am 26. Januar findet in den Räumen der Sparkassenakademie in Stuttgart der 22. Vergabetag Baden-Württemberg statt. Themen sind beispielsweise „Unterschwellenvergabe – einfach und zielsicher“ und „Wie funktionieren Rügen und Nachprüfungsverfahren?“. [www.vergabetag-bw.de/vergabe-tag-2024](http://www.vergabetag-bw.de/vergabe-tag-2024)

*Eindruck, behindern wir uns gegenseitig mehr in unseren guten Absichten, als dass wir einen Weg finden, wie wir uns gegenseitig unterstützen können.*

**Dann ganz konkret von jedem: Was muss passieren, damit wir wieder zueinanderfinden und die IBA ihren Weg erfolgreich fortsetzen kann bis 2027?**

**Mair:** Ich halte es für wichtig, eine Essenz zu finden, die aussagt, dafür wollen alle Akteure gemeinsam etwas tun, das wollen wir durchbringen.

**Ramsperger:** Ich wünsche mir, dass wir aus dem manchmal auch harten Dialog heraus einen Weg finden, um alle wieder zu spüren, jawohl, die IBA ist für uns etwas Wichtiges, sie zeigt uns etwas Neues auf, sie lässt uns zu Projekten und Themen aufblicken. Und ich wünsche mir, dass wir in der Stadt Stuttgart mehr Aufbruch spüren.

**Lang:** Ich wünsche mir, dass alle die IBA als Chance begreifen. Es wird viel bis 2027 gebaut werden, aber es wird noch viel, viel mehr in der Region hinterlassen, was zum Wandel beiträgt, auch zu einer Zeit, in der wir schon weg sind. **Und ich glaube, es würde mehr Spaß machen, wenn wir uns gemeinsam auf die Themen fokussieren, als dass wir uns das Leben gegenseitig schwer machen.**

**Hofer:** 2007 wurde die Charta von Leipzig veröffentlicht, die das Zusammengehen von Wohnen, Arbeit und Freizeit postuliert. Seit 2017 gibt es das Urbane Gebiet im deutschen Baurecht. Ich bin 2018 hier angekommen und hatte das Gefühl, dass die Region Stuttgart der interessanteste Ort vielleicht auf der Welt ist, um genau diese Konzepte, 100 Jahre nach der Trennung der Funktionen der modernistischen Stadt, anzugehen. Das ist mittlerweile, glaube ich, weltweit angekommen. **Ich bin jetzt ein bisschen erstaunt, dass der Ort des Geschehens das offensichtlich noch nicht begriffen hat.**

**Dürr:** Ich habe verstanden, dass es noch viel zu tun gibt bei der Frage, was wollen die unterschiedlichen Protagonisten, wie finden sie zusammen? Ich habe aber auch verstanden, dass der Oberbürgermeister der Stadt Stuttgart ein absoluter Fürsprecher der IBA'27 ist. Ich habe im Weiteren verstanden, dass er einen Kreis einberufen will, der genau diese Fragen wünschenswerterweise lösen wird. Und blickend auf das, was dieser Kreis hoffentlich erarbeiten wird, bin ich sehr zuversichtlich, dass die IBA noch zu einem vollen Erfolg wird, wie es sich für dieses Ereignis gehört.

**Wenn ich als Moderator mir auch etwas wünschen darf, dann wäre es mehr Unterstützung für die IBA, aus der Wirtschaft, aus der Politik, aber auch aus Verbänden. Ich verstehe insbesondere nicht, warum nicht mehr der vielen wirtschaftsstarke Unternehmen die IBA als Hauptsponsor unterstützen. ■**

# Behalten Sie's!

Grundstücksentwicklung im Erbaurecht für Kommunen, Kirchen, Stiftungen und Privateigentümer.

EPPLÉ –  
Ihr Erbaurechtsexperte.  
Seit über 35 Jahren.

0711 540 940 00 . [info@eppleimmobilien.de](mailto:info@eppleimmobilien.de)



## EPPLÉ



**Traminerweg Markgröningen**  
Grundstückseigentümer: privat



**Tegula Villen**  
Grundstückseigentümer: ev. Kirche Heidelberg



**Reihenhäuser**  
Grundstückseigentümer: u.a. Stadt Heidelberg; Pfälzer Katholische Kirchenschaffnei

[www.eppleimmobilien.de](http://www.eppleimmobilien.de)



**VERMIETUNGEN**

**Fitnessstudio mietet Großfläche**

2000 m<sup>2</sup> mietet der Fitnessstudiobetreiber Basic Fit im Projekt Lotus in der



Wiener Straße 43 in Stuttgart-Feuerbach. Eigentümer ist Sh.i.r. Real Estate, E&G Real Estate hat vermittelt.

**Flugzeugcharterer mietet im Airport-Business-Center**

Die Manz-Familienstiftung vermietet 1500 m<sup>2</sup> Bürofläche im Airport-Business-Center in Filderstadt, Landkreis Esslingen, an das Flugzeugcharterunternehmen Proair-Charter-Transport. Amanthos vermittelte.

**LOB & PREIS**

**Gif-Forschungspreise**

Die Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (Gif) ehrte sieben Preisträger für hervorragende Forschungsarbeiten. So wurde im Segment „Masterarbeiten“ ein Sonderpreis an Simon Bischoff, Daniel Jacobi und Sebastian Krauß von der Universität Stuttgart verliehen, die sich mit dem Thema „Wahrnehmungsanalyse von Wohngebäudesanierungen im Kontext energetischer Maßnahmen“ auseinandersetzen. Unter den Bachelorarbeiten überzeugte Katharina Augustin von der Universität Stuttgart mit ihrer Arbeit „Nachhaltigkeit für Büroarbeitsprozesse einer öffentlichen Verwaltung“.

**KSK Esslingen-Nürtingen saniert Filialnetz klimaneutral**

**In nur zweieinhalb Jahren zum Ziel**

Die Kreissparkasse (KSK) Esslingen-Nürtingen will ihre 26 im Eigentum befindlichen Filialen bis Mitte 2024 klimaneutral sanieren. Lava Energy setzt das Vorhaben um, das sich die Sparkasse 35 Millionen Euro kosten lässt.



Dick einpacken, Photovoltaik aufs Dach und dann noch eine Wärmepumpe

„Unsere Vision ist die klimaneutrale Versorgung aller Immobilien, im Neubau wie im Bestand“, sagt Geschäftsführer Marcus Lehmann. Lava Energy wurde vor zehn Jahren in Stuttgart gegründet und sieht sich als einen der führenden Energiespezialisten für Immobilien (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 212). „Lava Energy verhilft großen Quartieren mit ganzheitlichen Lösungen zur Klimaneutralität und nutzt dabei alle verfügbaren Potenziale, von Wärme über Kälte und Strom bis zur E-Mobilität“, sagt Lehmann.

**Lava Energy realisiert das Leuchtturmprojekt**

Die Sanierung des Immobilienbestandes der KSK Esslingen-Nürtingen ist für ihn ein gutes Beispiel – ein Leuchtturmprojekt. Als Generalplaner übernimmt Lava Energy die Planung, Koordination und Durchführung aller Maßnahmen: Projektmanagement aus einer Hand. **Die Basis hat der Lava-Partner Eco2nomy gelegt** (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 330).

**DAS COLLIERS BÜRO STUTTGART**

WÜNSCHT ALLEN

*frohe Weihnachten*

UND EINEN GUTEN  
**RUTSCH INS NEUE JAHR!**

**Colliers**



**PERSONEN**

**Eggenweiler neuer  
Leiter Liegenschaftsamt**

Stuttgart hat mit Thomas Eggenweiler einen neuen Leiter des Liegenschaftsamts gewählt. Derzeit leitet er beim Landkreis Esslingen seit 2020 das Amt für Kreisimmobilien und Hochbau. Er studierte von 1999 bis 2003 an der Hochschule für öffentliche Verwaltung in Kehl mit Abschluss



Foto: Profimedia/Dejannone

diplom-Verwaltungsfachwirt (FH). Seit 2003 ist er beim Landkreis Esslingen tätig. „Ich bin mir sicher, dass wir gemeinsam mit einer strategischen Bodenpolitik als Teil vorausschauender Stadtentwicklung in Stuttgart Großes bewirken können“, sagt Eggenweiler. Als Schwerpunkte seiner Tätigkeit sieht er den Klimaschutz, die Digitalisierung, den wirtschaftlichen Umgang mit Finanzen und das Flächenmanagement. Der Vorgänger von Eggenweiler, Thomas Zügel, ging Ende Juli nach fast 19 Jahren als Amtsleiter in den Ruhestand (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 350).

Mittels einer Klima-Roadmap analysierte Eco2nomy die 26 eigenen Filialen der KSK und deren örtliche Gegebenheiten und leitete daraus Modernisierungsempfehlungen ab. „Wir wollten hier eine Vorreiterrolle im Bereich Nachhaltigkeit übernehmen“, sagt Christoph Bürkle, Leiter des Bereichs Organisation der KSK. Was das Projekt nach Ansicht von Lehmann besonders anspruchsvoll macht, ist der enge Zeitplan. Ende 2021 begannen die Planungen. **Lava Energy bildete den Ist-Zustand der KSK-Filialen in dreidimensionalen Gebäudemodellen ab.** Darauf aufbauend wurde, auch anhand von Förderkriterien, der Sanierungsbedarf ermittelt.

**Anspruchsvoll durch heterogenen Gebäudebestand**

Die ältesten Filialen wurden in den 1950-er und 1960-er Jahren erbaut, es folgten weitere in den 1980-er und 1990-er Jahren, die beiden neuesten in Esslingen stammen aus den Jahren 2015 und 2018. So unterschiedlich wie das Alter der Immobilien ist deren Ausstattung: **Steildach, Flachdach, Öl- und Gasheizung, mit und ohne Dämmung von Decken und Fassaden – alles ist dabei.** Hinzu kommt, dass die KSK ihre Immobilien nicht alleine nutzt. Die Obergeschosse sind in der Regel vermietet, an Privatpersonen ebenso wie an gewerbliche Nutzer, beispielsweise Büros oder Arztpraxen.

**Straffes, gewerkeübergreifendes Zeitmanagement**

**Der heterogene Gebäudebestand soll bis zur Jahresmitte 2024, also binnen zweieinhalb Jahren, klimaneutral sein, pünktlich zum 175-jährigen Bestehen der KSK.** Möglich machen soll dies ein straffes gewerkeübergreifendes Projektmanagement, das von der Gebäudeanalyse bis zum Betrieb alle gängigen Leistungsphasen umfasst. Die Kleinteiligkeit des Gebäudebestands sei eine Herausforderung, sagt Roland Kopetzky, der neben Marcus Lehmann die Geschäfte von Lava Energy leitet: „Alle Baumaßnahmen in den einzelnen Filialen müssen miteinander koordiniert und mit den Mietern abgestimmt werden. Das ist relativ aufwendig.“

Um auszuloten, wie sich die Projektplanung am besten in die Praxis umsetzen lässt, hat die Kreissparkasse fünf Pilotprojekte ausgewählt, die derzeit saniert werden. **Eine wichtige Erkenntnis aus der laufenden Pilotphase ist, möglichst früh, noch vor der Leistungsphase sechs, die ausführenden Unternehmen einzubinden.** „Andernfalls besteht die Gefahr eines Bruchs zwischen Planung und Ausführung“, erklärt Kopetzky.

**Bewährt habe sich zudem, nicht zu viele unterschiedliche Unternehmen mit den Baumaßnahmen zu beauftragen.** Im Falle der KSK sind nur eine Firma für Erdbohrungen, eine für die technische Gebäudeausstattung, eine für Stuckateurarbeiten und Gerüstbau, ein Spezialist für Steildächer sowie drei



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)



**Impressum**

Immobilienbrief  
STUTT GART   
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](http://www.immobilienbrief-stuttgart.de). Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.



Anspruchsvoll: Klimaneutral in zweieinhalb Jahren bei einem heterogenen Bestand

Fensterbauer im Boot. Alle beauftragten Unternehmen kommen aus der Region und sind Kunden der KSK – auch das sei nachhaltiges Projektmanagement.

## Massen-, Mengen- und Kostengerüste vereinbart

Die Erfahrungen, die Lava Energy bei der Sanierung der fünf Pilotprojekte macht, werden auf die übrigen Immobilien übertragen. Das sogenannte „Roll-out“ umfasst in einem ersten Schritt 18 weitere Gebäude, die zeitgleich mit den Pilotprojekten saniert werden. Um Transparenz und Planungssicherheit, auch bezüglich der Kosten, zu gewährleisten, wurden mit den ausführenden Unternehmen Massen-, Mengen- und Kostengerüste vereinbart.

Alle 26 KSK-Filialen sind noch mit einer Gas- oder Ölheizung ausgestattet. **Drei Gebäude sollen an regionale Fernwärmenetze angebunden werden, für alle anderen ist die Umrüstung auf Wärmepumpen, die mit Erd- oder Luftwärme betrieben werden, das Mittel der Wahl.** Voraussetzung für die Umrüstung sei allerdings, dass alle Gebäude „komplett eingepackt werden“, wie es Kopetzky formuliert.

## Es soll mehr Strom erzeugt als verbraucht werden

**Die Dämmung von Fassaden und Dächern sowie neue Fenster reduzieren den Energiebedarf um durchschnittlich 50 Prozent** und sind die Basis für die effiziente Nutzung der Wärmepumpen. „Über den Einsatz von Photovoltaik wird zudem mehr Strom über das Jahr erzeugt, als die Wärmepumpen benötigen.“ Ergänzt wird die energetische Rundumerneuerung durch die Ausstattung mit E-Ladestationen.

## Noch 46 Tonnen CO<sub>2</sub> statt ursprünglich 1655 Tonnen

Wie sich die Sanierungsmaßnahmen am Ende auswirken, zeigt sich am Rechenbeispiel der Filiale Grötzingen-Aichtal. In dem zweigeschossigen Gebäude, Baujahr 1966, werden Außenwände, Kellerdecken und das Dach gedämmt, die Fenster ausgetauscht, eine Photovoltaikanlage installiert und die alte Ölheizung durch eine Wärmepumpe ersetzt. Der Endenergiebedarf soll dadurch von 220 auf 140 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr sinken, der CO<sub>2</sub>-Ausstoß von 78 auf 2 Kilogramm pro Quadratmeter im Jahr. **Summiert auf alle 26 Gebäude sollen die Sanierungsmaßnahmen die CO<sub>2</sub>-Emissionen von 1655 auf 46 Tonnen im Jahr drücken.** ■