

## Inhaltsverzeichnis

### Seite 2

#### Fehrlé-Gärten

- Bundesbauministerin zu Besuch in Schwäbisch Gmünd
- LBG investiert 65 Millionen Euro
- 147 Mietwohnungen

### Seite 5

#### „Infrastruktur funktioniert in Teilen nicht“

- IHK-Präsident fordert Bürokratieabbau
- Hauptgeschäftsführerin kritisiert Baurechtsamt

#### Digitales Stuttgart

- Rang sieben unter Großstädten

### Seite 7

#### Homeoffice nimmt ab

- 3,47 Bürotage in Stuttgart

### Seite 10

#### Mietvertrag im Bollwerk

- Stadt Stuttgart mietet 30 000 m<sup>2</sup>

### Seite 13

#### IWS-Zukunftsforum

- Am 14. November im Hospitalhof

### Seite 15

#### Expo Real

- Region Stuttgart mit Standprogramm

### Seite 16

#### Veralteter

#### Büroflächenbestand

- Hoher Sanierungsbedarf in Stuttgart
- Studie von Apoprojekt und Bulwiengesa

## Liebe Leser!

**Ihre Stimmen haben Gewicht, repräsentieren sie doch die Wirtschaft in einem der stärksten deutschen Ballungsräume.**

Wenn Claus Paal und Susanne Herre, Präsident und Hauptgeschäftsführerin der IHK Region Stuttgart, einen massiven Bürokratieabbau, Planungssicherheit für die Wirtschaft, die Abschaffung des Bürgerbeteiligens und eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf fordern, dann darf niemand weghören, der in Land, Region und den Kommunen Verantwortung in Politik und Verwaltung trägt.



**Im Interview mit dem Immobilienbrief Stuttgart beklagen Herre und Paal, dass insbesondere in Stuttgart die Behörden in Teilen nicht funktionieren.** Wenn die Immobilienbranche, wie hier und in anderen Medien regelmäßig geschehen, die Zustände in den Baurechtsämtern anprangert, wird das von den Verantwortlichen unter Umständen als Partikularinteresse abgetan. Wenn dies die IHK kritisiert, dann spätestens sollten sie aufwachen und reagieren.

**Wenn alles bleibt, wie es ist, dann bleibt nichts, wie es ist.** Spätestens die massive Gewinnwarnung von Mercedes und die Befürchtung des Handelsblatt Research Institutes, dass die Wirtschaft drei Jahre in Folge, 2023 bis 2025, um 0,3 Prozent schrumpfen wird, muss alle Alarmglocken angehen lassen. **Detroit und das Ruhrgebiet sind nicht die einzigen Belege für die bittere Wahrheit, dass Wohlstand und Wirtschaftskraft endlich sein können.**

In Stuttgart wurden 30 000 Quadratmeter vermietet, im Bollwerk. Ehrensache, dass Sie dies bei uns exklusiv lesen können. Das ist aber leider nur teilweise eine Erfolgsstory. Denn Mieter ist die Stadt Stuttgart. Wenn die Wirtschaft schrumpft und nur die öffentliche Hand wächst, dann ist die Konsequenz keine gute.

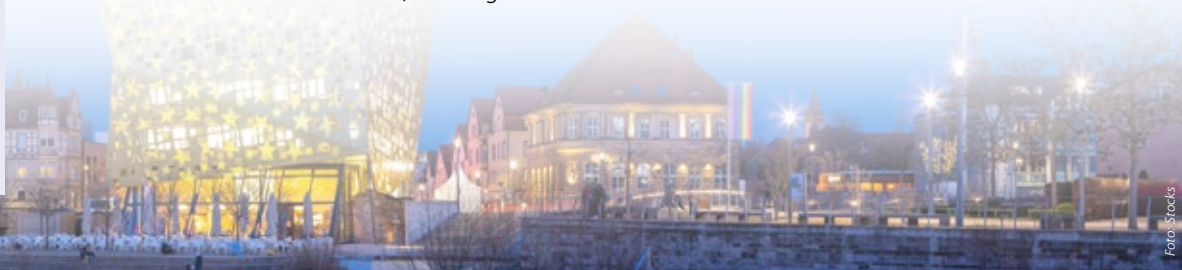
Was Claus Paal noch sagte, als nach dem Interview schon die Mikrofone aus waren: **Die Probleme beim Stuttgarter Baurechtsamt lassen sich nicht durch mehr Mitarbeiter lösen.** Anders formuliert: Weniger Bürokratie und bessere Prozesse sind die Antwort.

**Der Druck muss zunehmen. Die IHK hat zugesagt, dass sie beim Bürokratieabbau Erfolge einfordert. Auch wir bleiben laut und unbequem, versprochen! Auch Sie sind gefordert, jeder Betroffene, jeder Einzelne, jeder an seiner Stelle!**

Mal wieder kämpferisch grüßt Sie herzlich

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber





Ein grünes Quartier, nachhaltig und schnell realisiert

## Bundesbauministerin Geywitz besucht Fehrle-Gärten

**Großer Bahnhof und große Ehre: Zum Mieterfest in den Fehrle-Gärten in Schwäbisch Gmünd kamen Bundesbauministerin Klara Geywitz und IBA-Intendant Andreas Hofer. Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg (LBG) investierte 65 Millionen Euro in ihr Vorzeigquartier.**



Geywitz (Mitte) zwischen den LBG-Vorständen Durach und Vogel

Auf dem ehemaligen Areal der Staudengärtnerei Fehrle hat die LBG als Siegerin eines Investorenwettbewerbs in etwa fünfeinhalb Jahren, gerechnet von den ersten Überlegungen bis zur Fertigstellung, **147 Mietwohnungen für etwa 450 Bewohner geschaffen, eine Kita mit drei Gruppen für 82 Kinder, ein Ärztehaus mit drei Praxen, eine Sozialstation, einen Quartierstreff** und eine Außen-

stelle der Baugenossenschaft sowie eine große Tiefgarage. **Es gibt 23 Sozialmietwohnungen, Reihenhäuser, Maisonetten, Wohnungen mit ein bis vier Zimmern, Senioren- und Studenten-WGs und Apartments für behinderte Menschen.** Die sechs WGs für Behinderte werden wie die Sozialstation von der Stiftung Haus Lindenhof betreut, die Kindertagesstätte mietete die Stadt Schwäbisch Gmünd langfristig.

### Knapp kalkuliert: Nur 11,63 Miete

„Wohnungen sind auch ein Sozial- und nicht nur ein Wirtschaftsgut“, sagt Josef Vogel, kaufmännischer Vorstand der LBG. 11,63 Euro beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete in den Fehrle-Gärten, bei den 23 Sozialmietwohnungen sind es sogar nur 7,98 Euro. „Äußerst knapp kalkuliert“, konstatiert Vogel. Und nur dank KfW-Mittel darstellbar, die es aber leider in dieser Form nicht mehr geben werde. **Auf 4600 Euro brutto beziffert Antje Durach, technische Vorständin der LBG, die Investitionskosten pro Quadratmeter. 4200 Euro seien es ohne Sonderbauten wie Ärztehaus.**

### Kurze Zeiten für B'Plan und Baugenehmigung

Die kurze Zeit bis zur Fertigstellung war laut Durach nur dank der engen und guten Zusammenarbeit mit der Stadt Schwäbisch Gmünd möglich, so sei am Bebauungsplan und der Baugenehmigung zeitweise parallel gearbeitet worden. Das B'Planverfahren begann **im Sommer 2019 und war im Mai 2021 abgeschlossen.** Die Baugenehmigung gab es im August 2021. Am 4. Oktober 2021 war Spatenstich und im September 2023 der erste Bauabschnitt fertiggestellt.



Innovativ und im Wohnungsbau noch eine Besonderheit: Vorgefertigte Bäder

## GU Züblin war von Anfang an mit dabei

Auch der Generalunternehmer Züblin sei von Anfang an eingebunden gewesen, was die Effizienz deutlich gesteigert habe. **Die acht Gebäude entstanden nach Plänen von Project aus Esslingen im Standard KfW 55 in Holzhybridbauweise oder aus monolithischem Ziegelmauerwerk mit integrierter Perlittdämmung und unter Einsatz von Recyclingbeton.** Viele Bauteile wurden vorgefertigt, was die Bauzeit laut Antje Durach deutlich verkürzte und auch zu weniger Baustellenverkehr führte.

## Bäder wurden komplett vorgefertigt

Die Bäder wurden von Stengel im nahen Ellwangen komplett vorgefertigt, als Ganzes in den Rohbau geschoben und dann nur noch

angeschlossen, was einerseits die Kosten senkte, andererseits Baumängel reduzierte. Iris Beuerle, Direktorin des Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (VBW), bezeichnet die vorgefertigten Bäder als Innovation und eine Besonderheit im Wohnungsbau.

## Nur sechs Aufzüge für die Fehle-Gärten

**Auch sonst war die LBG bemüht, die Bau-, aber auch Betriebskosten niedrig zu halten.** So kommt die Anlage dank Laubengangschließung mit nur sechs Aufzügen aus, lediglich sechs der 147 Einheiten sind nicht barrierefrei. **Ein über 100 Jahre alter Brunnen wurde reaktiviert und versorgt jetzt das Grün auf dem 14 000 Quadratmeter großen Gelände mit Wasser.** Dafür wird das Dachflächenwasser direkt in die Rems geleitet. Die Fußboden-



**Baukosten im Budget!**  
Unsere Planungs- und Baukompetenz  
macht Ihre Industrieimmobilie möglich.





Die Laubengangerschließung spart Fläche und benötigt nur sechs Aufzüge

heizungen werden mit zwei Luft-Wasser-Wärmepumpen beheizt, für warmes Wasser sorgen Durchlauferhitzer. Es gibt eine PV-Anlage, Fassadenbegrünung, Car- und Bikesharing-Angebote und ein Quartiersstrommodell mit Prosumenergy als Partner.

### Hofer: „Wir brauchen Projekte im Quartiersmaßstab“

**Klara Geywitz freut bei ihrem Besuch vor allem, dass das Quartier autofrei ist und die Kinder im Innenhof geschützt spielen können.** Sie lobt die Begegnungsflächen, das Miteinander und die Synergie im Quartier. „Wir brauchen Projekte im Quartiersmaßstab, nur so geht es“, sagt Andreas Hofer. Nur so könne Wohnen halbwegs

bezahlbar bleiben und Gemeinschaft entstehen. Er lobt auch den Mut des Bauherrn, zur Hauptstraße, der Goethestraße, hin einen 100 Meter langen Riegel geschaffen zu haben, der den Rest des Quartiers abschirmt. **Die Fehrle-Gärten sind seit Sommer 2020 im IBA'27-Netz.**

### OB Arnold wollte den LBG-Hauptsitz

Schwäbisch Gmünds OB Richard Arnold war von der Zusammenarbeit mit der LBG so angetan, dass er deren Hauptsitz in seine Stadt holen wollte. **„Die Voraussetzungen sind in Schwäbisch Gmünd wesentlich besser als in Stuttgart“**, anerkennt Josef Vogel, der auch in der Landeshauptstadt Bauerfahrung hat. ■

[www.fehrle-wohnen.de](http://www.fehrle-wohnen.de)



**E&G** IMMOBILIEN  
Grossmann & Berger Gruppe

**Treffen Sie uns  
auf der Expo Real.**

Halle A3, Stand 110

## STANDORT

### Stuttgart immer digitaler

Stuttgart hat sich im Smart City Index 2024 um eine Position verbessert und belegt mit 80,5 von 100 möglichen Punkten Rang sieben. Auf Platz eins liegt München, dann folgen Hamburg und Köln. Größter Aufsteiger ist Reutlingen, das sich um 27 Plätze auf Rang 51 verbessert hat. Der Digitalverband Bitkom hat zum sechsten Mal den Grad der Digitalisierung aller deutschen Großstädte anhand fünf zentraler Kategorien bewertet: Verwaltung, IT und Kommunikation, Energie und Umwelt, Mobilität sowie Gesellschaft und Bildung. Stuttgart konnte vor allem in den Bereichen Energie und Umwelt sowie IT und Kommunikation punkten.

## MARKT

### Wenig leistbar:

#### Mietwohnung in Stuttgart

Gehalt versus Miete – beim Leistbarkeitsranking von Wohnraum schneidet Stuttgart schlecht ab und belegt den 60. Platz unter 65 deutschen Großstädten. Ein Bruttoeinkommen (Medianwert) von 4690 Euro setzt



Quelle: stracks

das Portal Immowelt in Relation zu einer Angebotsmiete von 15,38 Euro für eine Wohnung mit zwei Zimmern, 60 m<sup>2</sup> und Baujahr 1990er-Jahre. Am erschwinglichsten ist demnach Wolfsburg mit einem Einkommen von 4797 Euro und einer Miete von 8,54 Euro, am unerschwinglichsten München mit 4865 Euro Einkommen und 18,12 Euro Miete. Aus der Metropolregion Stuttgart belegt Pforzheim Platz 48 (3588 Euro Einkommen, 10,12 Euro Miete) und Heilbronn Rang 59 (3823 Euro Einkommen, 12,39 Euro Miete).

## Interview mit IHK-Präsident Claus Paal und Hauptgeschäftsführerin Susanne Herre

# „Die Zustände im Stuttgarter Baurechtsamt sind fast unerträglich“

Als Vertreter der Wirtschaft insgesamt haben Claus Paal und Susanne Herre noch mal einen anderen Blick auf die Dinge. Wir sprachen mit den beiden unter anderem über die Zukunftsfähigkeit der Region, Bürgerbeteiligung, notwendigen Bürokratieabbau, Rezepte für die Innenstädte, die LBO-Novelle, die Grundsteuerreform sowie über desolaten Zustände bei Stuttgarter Behörden. Vor allem die Verwaltungsspitze sehen die beiden hier in der Pflicht.



Foto: Christoph Schmidt

Die – kritischen – Stimmen der Wirtschaft in der Region: Claus Paal und Susanne Herre

**Auch Regionen unterliegen Zyklen, wir haben dies im Ruhrgebiet und in Detroit gesehen. Kann es sein, dass die Region Stuttgart ihre besten Zeiten hinter sich gelassen hat, auch mit Blick auf die Automobilwirtschaft und den Maschinenbau?**

**Claus Paal:** Das kann man mit Nein beantworten. Auf keinen Fall! Wir haben hier Maschinenbau, Elektrotechnik, wir haben die Automobilindustrie, Mobilitätsindustrie – die werden in jedem Fall Zukunft haben. Wir benötigen weltweit Automatisierung, das spricht für unseren Maschinenbau. Wir müssen nur unsere Hausaufgaben machen und natürlich moderne Technologien einführen.

Eine Maschine wird künftig mit KI ausgestattet, wird noch digitaler sein und mit weniger Personal auskommen müssen. Eine Maschine muss sich selbst überwachen, denn inzwischen mangelt es sogar am Fachpersonal in Sachen Instandhaltung. Aber das sind alles Chancen und keine ganz großen Risiken. **Momentan sieht es nicht so gut aus, aber wenn wir langsam aufwachen, haben wir alle Chancen. Die besten Zeiten kommen immer noch.**

**Susanne Herre:** Richtig ist sicherlich, dass sich die Region Stuttgart im Strukturwandel befindet. Wir waren über Jahrzehnte automobilgeprägt. Die letzten Jahre zeigen jedoch, dass sich der Anteil des produzierenden Gewerbes verringert und mittlerweile 70 Prozent der Arbeitsplätze in der Region im Dienstleistungssektor angesiedelt sind. Wir sehen zudem, dass die traditionellen Industrien den Technologiewandel mitgehen und hier kluge Strategien entwickeln, damit die Region die Transformation gut überstehen kann.

**Welche Hausaufgaben müssen wir machen?**

**Paal:** Ich kenne viele, nenne aber vor allem drei Hauptherausforderungen: Bei unseren Umfragen unter den IHK-Mitgliedern steht inzwischen an erster Stelle die Planbarkeit und Berechenbarkeit politischer Entscheidungen. Dass dies ganz oben steht, gab es lange nicht. **Unternehmen benötigen Rechts- und**

**MARKT**

**Geringere Klimarisiken in Stuttgart**

Die Klimarisiken in deutschen Städten nehmen zu und bedrohen Immobilienwerte, meint JLL und untersuchte auch anhand von Daten des Helmholtz-Instituts, wie sich Starkregen, Hagel, Überschwemmungen, Hitze, Trockenheit und Waldbrände bis 2050 auswirken könnten. Unter Prämisse des schlechtesten Klimarisikos werden in Stuttgart und München die Hitzewellen zunehmen, in Frankfurt soll die Unwetterhäufigkeit (Hagel) steigen und in Köln und Düsseldorf würde es kaum mehr frostig werden. Bis 2050 soll in Stuttgart die Zahl der heißen Tage von heute 5,4 um 6,5 steigen, die Zahl der trockenen Tage sich von 57,1 um 2,9 erhöhen, die Eistage von 17,4 um 11,5 Tage abnehmen und die Starkregentage von derzeit 4,9 um 1,2 zunehmen. Trotzdem werden die Risiken in Stuttgart als vergleichsweise niedrig eingeschätzt: Auf einem Score von 0 bis 100 mit 3,9. Besser schneidet von 18 untersuchten deutschen Städten nur Kiel mit 3,6 ab, München liegt mit 5,2 auf Rang drei. Das höchste Risiko hat demnach Frankfurt mit 21,7, mit deutlichem Abstand vor Leipzig mit 14,2. Metropolen im Ausland sieht JLL als noch deutlich gefährdeter: So hat beispielsweise Barcelona einen Veränderungsscore von 71, Istanbul von 63 und Athen von 62.

**Planungssicherheit. Es kann nicht sein, dass von einem Tag auf den anderen Förderprogramme abgeschafft werden. Solche Dinge schaden dem Wirtschaftsstandort nachhaltig.**

Das zweite ist der Fach- und Arbeitskräftemangel. Hier gibt es leider nicht die eine Lösung, wir müssen an vielem arbeiten. Das dritte Thema ist die Energiesicherheit, Energieversorgung und die Bezahlbarkeit. Hier gehört für mich Wasserstoff dazu, wir benötigen ein funktionierendes Wasserstoffnetz.

**Herre:** Und ergänzend das Thema Bürokratie und die Verfahrensvereinfachung. Die Betriebe müssen sich wieder auf ihr Geschäft konzentrieren können und weniger Formulare ausfüllen und weniger Berichtspflichten nachkommen müssen. **Der Erkenntnis der Politik, die angeblich da ist, müssen Taten folgen.** Das ist ein ganz wichtiger Punkt gerade für die Branche, für die Ihr Immobilienbrief steht, für die Bau- und Immobilienwirtschaft.

Es ist super, dass Frau Razavi mit der Novelle der Landesbauordnung einen mutigen Weg geht und zeigt, dass man Themen wie die Genehmigungsfiktion oder die Abschaffung des Widerspruchsverfahrens umsetzen kann. Natürlich gibt es Widerstände, aber die muss man überwinden, wenn es einem ernst ist mit dem Thema Bürokratieabbau.

**Wie wirkt sich der Mangel an Wohnraum einerseits und die hohen Miet- und Kaufpreise andererseits auf den Wirtschaftsstandort Region Stuttgart aus? Gerade bei der Gewinnung von Fachkräften von außerhalb?**

**Paal:** Das ist schwierig. Oft bemüht sich der Arbeitgeber, über sein Netzwerk bei der Wohnungssuche zu helfen. Vielleicht müssen größere und auch mittelständische Unternehmen wieder über das Thema Werkwohnungen nachdenken. Wir thematisieren das jedenfalls. Generell ist der Wohnungsmangel ein Wachstumshemmnis. Wir haben es vorhin angesprochen: Wir sind mitten in der Transformation und müssen von Mitarbeitenden auch erwarten, dass sie eine gewisse Flexibilität aufweisen. Hier gehört auch mal ein Wohnortwechsel dazu, aber ohne Wohnraum ist das nicht möglich.

**Merken Sie, dass Ihre Mitgliedsunternehmen wieder mehr auf das Thema Werkwohnungen setzen oder andere Instrumente kreieren, um ihren Mitarbeitern bei der Wohnungssuche zu helfen?**

**Herre:** Das ist ein Riesenthema, zu dem wir vorigen Herbst einen Expertenkreis zu Gast hatten. Wir werden ihn in den nächsten Wochen wieder einberufen, um hierzu Praxisbeispiele zu zeigen. **Denn fehlender bezahlbarer Wohnraum ist in der Region Stuttgart ein echter Standortnachteil.** Die größeren Unternehmen denken teilweise wieder über Werkwohnungen nach, aber die Hürden sind massiv. Dabei geht es nicht nur um die Finanzierung, sondern auch um rechtliche Hürden und jahrelange Baugenehmigungszeiten. Und eigentlich wollen die Unternehmen keine Werkwohnungen bauen, es ist ein müssen. Was wir häufiger sehen, ist, dass Unternehmen selbst Wohnungen für ihre Beschäftigten anmieten.



**33** GEMEINSAM.  
LEBENSRAUM.  
GESTALTEN.  
Jahre

**STARK IN STUTT GART.**  
Nachhaltige Revitalisierung mit Holz-Hybrid-Neubau  
am Wissenscampus in Stuttgart-Weilimdorf.

**MARKT**

**Teure WG-Zimmer zum Wintersemester**

550 Euro (50%-Wert) kostet in Stuttgart zum Wintersemester 2024 ein WG-Zimmer warm, ermittelte Empirica. In Ludwigsburg sind es 500 Euro, in Tübingen 475 Euro, in Heilbronn 450 Euro und in Pforzheim 398 Euro. München weist mit 750 Euro den höchsten Wert unter den deutschen Hochschulstädten auf, in Wolfsburg ist ein unmöbliertes WG-Zimmer mit 212 Euro am günstigsten. In Stuttgart wurden 2019 von Empirica noch 480 Euro ermittelt, ein Plus von 15 %.

**Beschäftigte wieder mehr im Büro**

„Die Rückkehr ins Büro nimmt Fahrt auf und immer mehr Unternehmen gehen dazu über, wieder eine fixe Anzahl von Bürotagen festzulegen“, sagt Helge Scheunemann, Leiter Research JLL Deutschland. In Stuttgart ist die Anwesenheit seit 2023 um 0,2 Tage auf 3,47 Tage gestiegen. Vor Corona waren es 4,05 Tage. Dies entspricht dem Trend der Top-Sieben-Städte mit einem Plus von 0,4 auf 3,61 Tage. Der Zuwachs bewegt sich zwischen 0,1 (auf 3,68) Tagen in Berlin und 0,7 (auf 3,69) Tagen in Frankfurt.



**Beim Thema Bürokratieabbau sind Sie lauter geworden, Herr Paal. Beim Thema Wohnungsmangel finde ich die IHK, aber auch die Handwerkskammer und die Wirtschaft insgesamt noch recht leise. Warum schmiedet man nicht eine Allianz mit den Sozialverbänden, dem Mieterverein und anderen und geht mal richtig laut an die Öffentlichkeit?**

**Paal:** Beim Thema Bürokratieabbau, ich nenne es inzwischen auch außerbetriebliche Belastungen, gibt es eine Allianz. Wir haben die Entlastungsallianz, wir haben den Normenkontrollrat. Ich werbe dafür, dass wir nicht noch mehr Gremien schaffen, sondern effizient arbeiten. Wenn wir Input aus der Bau- und Immobilienwirtschaft bekommen, dann wird das bei uns aufgenommen.

**Aber nicht nur die Politik ist an der vielen Bürokratie schuld, auch die Wirtschaft selbst.** Wenn ich nur die Normen nehme, die DIN-Normen, die auch die Bauwirtschaft betreffen, über 2000 sind das inzwischen. Das entscheidet außerhalb der Politik ein Normungsausschuss, das finde ich schwierig. Wir brauchen einen Abbau von Normen und Regulierungen und nicht ständig veränderte oder neue, so berechtigt die im Einzelfall sein mögen.

**Ministerin Razavi hat ja auch gebeten, dass bei der Anhörung zur LBO-Novelle nicht jeder Verband seine Partikularinteressen anmeldet und damit das große Ganze gefährdet.**

**Paal:** Hier ist die Entlastungsallianz schon richtig, ich hoffe, dass sie dranbleibt. Wir sind auch beteiligt. Frau Herre ist Mitglied im Normenkontrollrat und bei der Entlastungsallianz macht im Grunde die ganze IHK mit und liefert zu. Das Wirtschaftsministerium hat eine Liste mit Hunderten Beispielen, wie für Ent-

# GLAUBEN SIE AN WIEDERGEURT?

WIR ERWECKEN IHREN BESTAND ZU NEUEM LEBEN.

DEALS

**Stadt Böblingen erwirbt drei Liegenschaften**

Die Stadt Böblingen hat drei bebaute Areale an der Poststraße in Böblingen erworben. Darunter befinden sich die frühere Kultdisco Seestudio auf dem Grundstück Poststraße 16 sowie die Wohn- und Geschäftshäuser Poststraße 18 A und Poststraße 22. Mit dem Kauf will die Stadt eine Neuentwicklung der Areale vorantreiben. Verkäufer sind jeweils Privatpersonen, vermittelt wurden alle drei Liegenschaften von der Kreissparkasse Böblingen. Die ehemalige Disco war zuletzt als Seaside in Betrieb, wurde aber voriges Jahr geschlossen. Das Grundstück ist 510 m<sup>2</sup> groß, der Gebäudebestand



Quelle: KSK Böblingen

umfasst 530 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Das ebenfalls 510 m<sup>2</sup> große Grundstück Poststraße 18 A ist mit einem 1960 errichteten Gebäude mit 750 m<sup>2</sup> Nutzfläche bebaut. Hier befanden sich ein Schuhgeschäft, eine Arztpraxis und ein Orthopäde. Das Grundstück Poststraße 22 ist 116 m<sup>2</sup> groß und mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude bebaut. Im Erdgeschoss befand sich auf etwa 110 m<sup>2</sup> ein Schuhgeschäft, darüber sind zwei Wohnungen mit 126 m<sup>2</sup>. Es stammt aus dem Jahr 1954.



Fotos (2): Christoph Schmitt

lastung gesorgt werden könnte: Berichts- und Dokumentationspflichten rausnehmen, Schriftformerfordernisse abschaffen beispielsweise.

**Beim Thema Bürokratieabbau werden wir laut bleiben. Es ist ein Existenzkampf, das kann man wirklich so sagen. Wir werden Erfolge einfordern.** Wir möchten, dass die Unternehmer und ihre Mitarbeiter wieder mehr Zeit für ihr Kerngeschäft haben. Erfolg lässt sich nicht regulieren, Erfolg lässt sich nur durch fleißige Arbeit und Innovation schaffen.

**Es fehlt ja nicht nur an Wohnraum, auch an Kita-Plätzen beispielsweise. Nicht so schlimm, weil es der Wirtschaft momentan eh nicht so gut geht oder Katastrophe, weil viele Frauen nicht oder nur eingeschränkt arbeiten können?**

**Herre:** Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf ist bei uns ein Topthema. Wir haben vor etwa anderthalb Jahren eine Studie vorgelegt, aus der hervorgeht, dass das Erwerbseinkommen von Frauen 60 Prozent von dem der Männer beträgt. Der Grund ist vor allem Teilzeitarbeit während der Erziehungszeit. Hier liegt ein Riesopotenzial für den Arbeitsmarkt, gerade mit Blick auf den Fachkräftemangel.

**Aber wir müssen auch die Pflege in den Blick nehmen.** Denn der Anteil von Teilzeit oder gar Auszeit wegen Pflege von Angehörigen ist enorm hoch, hier gehen dem Arbeitsmarkt genauso viele Potenziale verloren. Auch hier müssen wir wie bei der Kinderbetreuung den Mut haben, kreative Konzepte umzusetzen.

**Der Verband Region Stuttgart weist ja regelmäßig Flächen für Industrie und Logistik aus, aber die Kommunen ignorieren das, stellen keine entsprechenden Flächennutzungspläne auf und erst recht keine Bebauungspläne. Braucht die Region hier entsprechende Durchgriffsrechte, mehr Kompetenzen, um diese Flächen auch realisieren zu können?**

**Paal:** Wir befinden uns hier an der Schnittstelle zwischen Ökologie und Ökonomie. Überhaupt keine Frage: Flächenfraß nur soweit wie notwendig und Innenentwicklung vor Außenentwicklung, das tragen wir alles mit. Aber wir werden als Region kein Wachstum mehr erreichen, wenn wir dieses nicht den Bestandsunternehmen ermöglichen. Und wenn wir keinen Zuzug von Unternehmen in die Region zulassen, die unter Umständen auch neue Technologien zu uns bringen.

Grünes Licht für Ihr Eigenheim!

Wir haben uns 18.000 € KfW-Förderung gesichert. Beim Kauf einer Neubauwohnung zzgl. eines TG-Stellplatzes bis zum 30.9.2024 geben wir diesen Vorteil gerne an Sie weiter und reduzieren den Kaufpreis entsprechend.

Alle Infos 0711 72 81 50  
wilma.de/korb



Bauherr: WILMA Wohnen Süd BW GmbH





VERMIETUNGEN

**Memox**

**mietet auf der Theo**

1750 m<sup>2</sup> Veranstaltungs- und Besprechungsfäche mietet Memox in der Theodor-Heuss-Straße 2 in Stuttgart-Mitte im „Theo2Meet“, dem Gewerkschaftshaus. Memox bietet Flächen für Unternehmensveranstaltungen an und organisiert diese auch. Das Start-up hat seinen Sitz in Zürich und bislang weitere Standorte in Basel, Frankfurt und Eschborn. Vermieter in Stuttgart ist eine Vermögensverwaltung, Immoraum Real Estate Advisors hat vermittelt.

**Treiber eröffnet**

**in den Stuttgarter Höfen**

Für ein Café mit Thekenverkauf mietet die Bäckerei und Konditorei Treiber



Quelle: Bülow

200 m<sup>2</sup> Ladenfläche im Projekt Stuttgarter Höfe in Stuttgart-Bad Cannstatt. Entwickler und Vermieter des gemischt genutzten Areals im Neckarpark ist Bülow, die Fertigstellung ist für Mitte 2025 vorgesehen.

**Wir haben meiner Ansicht nach bei der Bauleitplanung ein Problem. Hier gibt es die Möglichkeit des Bürgerbegehrens. Ich werbe dafür, die Menschen zu fragen, die betroffen sind.** Wenn Sie einen Hausbesitzer fragen, ob er ein neues Haus neben sich gebaut haben möchte, dann wird die Antwort vielleicht schwierig. Derjenige jedoch, der ein Haus bauen möchte, ist eher dafür. Genauso bei einem Gewerbegebiet.

Hier wird ja nicht der Unternehmer gefragt, der dringend einen Bauplatz benötigt. Es werden die Menschen gefragt, die hier wohnen und denen es vermeintlich gut geht.

Ich könnte mir vorstellen, dass ein Bürgermeister Angst hat, ein neues Gewerbegebiet oder Baugebiet anzugehen, wenn er bei einem Bürgerbegehren eine ablehnende Haltung riskiert und sich damit unbeliebt macht. Denn es ist ein Manko für einen Bürgermeister, ein Bürgerbegehren zu verlieren. Wir haben zum Glück auch welche gewonnen, doch das war ein harter Kampf mit viel Überzeugungsarbeit. Es spricht nichts gegen Bürgerbeteiligung, doch momentan werden die falschen gefragt.

**Bei Stuttgart 21 waren die Stuttgarter dagegen, die restlichen Baden-Württemberger dafür. Müsste man den Kreis der Befragten räumlich erweitern?**

**Paal:** Ich würde es so machen wie früher, da gab es nicht die Möglichkeit des Bürgerbegehrens. Man kann Informationsmöglichkeiten machen und aufklären, aber im Grunde muss ich schon einem Gemeinderat erlauben, den Bedarf zu erkennen und entsprechend zu handeln. Es schafft keiner einfach so ein Gewerbegebiet, da ist dann schon Bedarf dahinter.

**Herre:** Die Kommunen und die Kommunalverbände haben die Forderung in die Entlastungsallianz eingebracht, die Beteiligungsrechte, insbesondere bei der kritischen Infrastruktur, einzuschränken – dem stehen wir sehr offen gegenüber. Das ist wichtig, sonst kommen wir bei wichtigen Infrastrukturmaßnahmen nicht voran.

**Auch wo es gelungen ist, Flächen auszuweisen, war es immer sehr schwierig. Ob für Porsche in Schwieberdingen oder für Cellcentric in Weinheim, wo erst jüngst das letzte Grundstück gesichert wurde. Schrecken solche Zitterpartien ansiedlungswillige Unternehmen ab?**

**Paal:** Die Anzahl ansiedlungswilliger Unternehmen ist sowieso begrenzt, da wir nicht mehr so viele Flächen haben in unserer dicht besiedelten Region Stuttgart. Solche Verfahren, sie sprechen sich ja herum, machen es mit Sicherheit nicht einfacher. **Ich glaube trotzdem, dass Unternehmen, die wirklich zu uns kommen wollen, es weiterhin versuchen werden.** Dazu sind wir einfach vom Forschungs- und Hochschulstandort, vom Netzwerk, von den anderen Betrieben, die man braucht, zu attraktiv. Das ist die Stärke der Region Stuttgart: Wir sind attraktiv. Nur, wenn jemand wirklich kommen möchte, sollten wir auch die Fläche dafür haben.

# Grundstücke gesucht.

UNSER ANKAUFSPROFIL FÜR REIHENHAUSPROJEKTE



Als erfahrener Projektentwickler sind wir auf der Suche nach neuen Grundstücken in der Metropolregion – auch im Erbbaurecht.

**0711 540 940 00**  
info@eppleimmobilien.de

**EPPLE**

## VERMIETUNGEN

### Stadt Stuttgart mietet 30 000 m<sup>2</sup> im Bollwerk

Wie aus dem Markt zu hören ist, soll der Mietvertrag nach etwa zweijähriger Verhandlungsdauer geschlossen worden sein: Die Stadt Stuttgart mietet von Office First das Green Roof Office (GRO), einst Bollwerk, in der Stuttgarter Innenstadt. Dabei geht



es um zirka 27 000 m<sup>2</sup> Büro- und etwa 3000 m<sup>2</sup> Lagerfläche im Untergeschoss. Es handelt sich um den mit Abstand größten Mietvertrag des Jahres, den dem Vernehmen nach Colliers International vermittelt haben soll. Der Bezug in der Fritz-Elsas-Straße 31–33 wird wohl in etwa zwei Jahren nach umfangreicher baulicher und energetischer Sanierung sein. Wie ebenfalls zu hören ist, soll die Büromiete dann bei knapp unter 30 Euro liegen.

### Ersatzteilspezialist mietet in Filderstadt

OE Germany, ein Anbieter von Ersatzteilen für schwere Diesel- und Industriemotoren, mietet 1520 m<sup>2</sup> Hallenfläche in der Industriestraße in Filderstadt. Eigentümer ist ein regionales Family Office, Die Brokerei Immobilien hat vermittelt.

## Brauchen wir dazu eine Vorratsflächenpolitik?

**Paal:** Es sind ja mögliche Flächen durch den Verband Region Stuttgart ausgewiesen.

**Aber die sind nicht baureif. Hier müssen erst Flächennutzungs- und Bebauungspläne aufgestellt werden. Da gehen Jahre ins Land.**

**Paal:** Hier sind die Kommunen gefordert. Sie könnten es ja tun.

**Vor allem Logistiker haben es schwer, Flächen zu bekommen, und müssen immer weiter ins Umland abwandern, was zu entsprechenden Verkehren führt und Nachhaltigkeitsbemühungen konterkariert. Was tun dagegen?**

**Paal:** Ich kann dem Verband der Logistiker nur empfehlen, Imagearbeit zu betreiben, die klar macht, was Logistik heute ist. Es entstehen Arbeitsplätze, es wird beispielsweise umgepackt und veredelt. Diese Wertschöpfung passiert großteils bei den Logistikern, nicht mehr bei den Herstellern. Wir nutzen Logistik jeden Tag. Da fahren ja nicht nur Lkws, der Horror eines jeden Gemeinderats. Keine Frage, Logistik benötigt große Flächen, ist aber auch in Zukunft notwendig. Daher müssen wir dafür werben, dass ein Gemeinderat auch mal einen Logistiker zulässt.

**Die Region Stuttgart ist ein hochverdichteter Ballungsraum, in dem sich viele von uns täglich über Kreisgrenzen hinweg bewegen. Brauchen wir einen Masterplan für diese Region insgesamt?**

**Paal:** Jederzeit und gerne – ich gehe davon aus, dass im Regionalparlament so etwas diskutiert wird. Ich wäre auch dafür, dass man über unsere Region hinaus Kooperationen anstrebt. Wir haben so tolle Regionen in Baden-Württemberg. Für mich sind wir ein „Länd“. Wenn ich sehe, was in Heilbronn zum Thema künstliche Intelligenz passiert, das wird eine Milliardeninvestition, und die Region Stuttgart macht eine KI-Allianz.

Wir haben das Cyber Valley im Raum Tübingen/Reutlingen. Für mich gehört das zusammengeführt. Wir müssen nicht nur viel mehr zusammenarbeiten, das muss eins werden. Also einen Masterplan für die Region gerne, aber auch darüber nachdenken, wie wir mit anderen Regionen in Baden-Württemberg noch mehr kooperieren können.

**Heilbronn und Tübingen sind ja wie die Landeshauptstadt Teil der Metropolregion Stuttgart, die es auf dem Papier schon lange gibt. Sie wird aber, anders als die Metropolregionen München und das Ruhrgebiet, nicht mit Leben und Inhalten gefüllt. Sollten wir dies endlich tun?**

**Paal:** Tun wir dies mit Baden-Württemberg. Für mich ist dies die beste Region. Baden-Württemberg hat auch die Größe, um international zu wirken. Ob dies die Metropolregion Stuttgart könnte, weiß ich nicht. Ich werbe für das Land als Einheit. Bitte keine weitere Institution mehr schaffen, davon haben wir genug.



IN GUTEN HÄNDEN.

Ihr Spezialist für  
Architektur, Bau  
und Immobilien.



VERMIETUNGEN

**Rexel Germany zieht ins 3-Eck**

435 m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet Westo-Bau an den Elektrogroßhändler Rexel Germany im Projekt 3-Eck in der He-



delfinger Straße 32 in Esslingen, direkt an der B 10. Vermittelt haben die Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen und Colliers.

**Stadt und Land mieten am Feuersee**

1680 m<sup>2</sup> mieten die Stadt Stuttgart und das Land Baden-Württemberg zusammen in der Silberburgstraße 148 in Stuttgart-West direkt am Feuersee. Die Fläche erstreckt sich vom Erdgeschoss bis zum vierten Obergeschoss und wird von Apoprojekt ausgebaut. Eigentümer ist Patrizia, Immoraum Real Estate Advisors hat vermittelt.



**Neues Thema: Wie geht es den Innenstädten aus Sicht der IHK?**

**Herre:** Die Innenstädte haben ein Problem, das ist nicht wegzudiskutieren, und befinden sich im Strukturwandel, der durch Corona noch etwas beschleunigt wurde. Der Onlinehandel ist sicherlich ein ganz entscheidender Punkt.

**Die Kommunen sind aufgefordert, zusammen mit der Wirtschaft neue Konzepte für die attraktive Gestaltung der Innenstädte zu entwickeln, einen neuen Mix aus Handel, Gastronomie, Kultur, Kleingewerbe, aber auch Wohnen.** Das muss der Ansatz sein, damit Innenstädte auch in Zukunft über eine attraktive Aufenthaltsqualität verfügen. Das ist eine riesige Aufgabe, die nur gemeinsam bewältigt werden kann.

**Stationärer, großflächiger Einzelhandel, Filialisten, haben nur eingeschränkt Zukunft.** Die Händlerinnen und Händler müssen sich neue, innovative Konzepte überlegen, wie sich beispielsweise attraktive Dienstleistungselemente in ihren Handel einbauen lassen, damit die Menschen Lust haben, weiterhin in die Innenstädte zu kommen und im stationären Einzelhandel einzukaufen. Es genügt nicht, auf die Kommunen und Bürgermeister zu schauen.

**Der Bürgermeister von Florenz versucht wieder, das Handwerk in die Innenstadt zu holen.**

**Herre:** Ich halte dies für einen sehr guten Ansatz. Denken wir beispielsweise an Schuhmacher, hier gibt es viel zu wenige, deren Dienste würden sicherlich von vielen nachgefragt. Auch mehr Kunsthandwerk würde zu einem Mix beitragen, der die Innenstädte wieder lebenswert macht.

Dies in Städten wie Stuttgart umzusetzen, ist eine Herkulesaufgabe, denn die Immobilienstruktur der Innenstädte ist gar nicht auf einen solchen Mix ausgerichtet. **Auf der Königstraße beispielsweise dominiert der großflächige Einzelhandel, kleinteilige Räume für den angesprochenen Mix fehlen.** Hier muss ein Ineinandergreifen der Immobilienbranche mit den Stadtentwicklern, aber auch dem Rest der Wirtschaft stattfinden, um tatsächlich mittel- und langfristig Innenstädte auch in der Immobilienstruktur neu zu entwickeln.

**Das ist eine große Aufgabe, die aber auch Spaß machen kann. Dazu bedarf es einer Vision, diese muss die Stadt managen und den Wirtschaftsakteuren und den Bürgerinnen und Bürgern vermitteln, damit die Schritte dahin gemeinsam getragen und verstanden werden.**

**Man spricht aktuell viel über die Grundsteuerreform. Was bedeutet diese für Industrie und Handwerk?**

**Paal:** Wir werden sehr genau darauf achten, dass das, was versprochen wurde, auch eingehalten wird: Der Staat will durch diese Reform nicht mehr Steuern einnehmen.

**Müssen die Betriebe mit großem Grundstück bangen, dass sie deutlich mehr bezahlen müssen?**

**Paal:** Eher nein. Aber jeder Beitrag zur Kostensteigerung ist der falsche Weg.

BF real estate finance  
www.bf-realestatefinance.de

**Prolongationen sind kein Selbstläufer mehr**

**Wir unterstützen Sie bei der Verlängerung von Immobilienfinanzierungen**

Es ist sehr wichtig, sich frühzeitig um eine Refinanzierung zu kümmern – mindestens ein Jahr vorher. Unsere Experten unterstützen Sie dabei.

Fabio Carrozza    Patrick Remmele  
Geschäftsführer    Director  
f.carrozza@bf-direkt.de    p.remmele@bf-direkt.de

**LOB & PREIS**

**Innovative Kreativflächen gesucht**

Mit ihrem Wettbewerb „Creative Spaces Region Stuttgart“ suchen die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart (WRS) und die Internationale Bauausstellung 2027 Stadtregion Stuttgart (IBA'27) wieder innovative und nachhaltige Konzepte für Orte kreativen Arbeitens in der Region Stuttgart. Der Wettbewerb wird bereits zum fünften Mal ausgelobt. Es werden fünf Preise im Wert von 25 000 Euro vergeben, der erste Platz ist mit 8000 Euro do-



tiert. Teilnehmen können Privatpersonen, Netzwerke, Unternehmen und Einrichtungen aller Art, die branchenübergreifende Kreativflächen in der Region Stuttgart betreiben oder vorbereiten. Einreichungsschluss ist der 3. November. Kriterien für die Auswahl der eingereichten Konzepte sind die Nachhaltigkeit, die Tragfähigkeit des Projekts, der Innovationsgrad, das Ausmaß an Vernetzung innerhalb der Branche und mit unterschiedlichen Akteuren, die Reichweite vor Ort und online sowie die Realisierbarkeit des Projekts. Zudem werden bei der Auswahl die Qualität der Einreichung und die Attraktivität des Angebots bewertet. [www.kreativ.region-stuttgart.de/creativespaces](http://www.kreativ.region-stuttgart.de/creativespaces)

**Herre:** Ich mache mir diese Sorge eher nicht, da wir eine Verkehrswertorientierung haben. Und der Verkehrswert ist in den Gewerbegebieten meistens niedriger als in den Städten. Es besteht mehr die Gefahr, dass dort, wo Verkehrswerte hoch sind, also in den Innenstädten, eine Verteuerung entsteht. Das wird dann auch die Wirtschaft treffen.

**Kommunen wie Stuttgart verzeichnen Rekordgewerbesteuererinnahmen und stöhnen trotzdem, weil sie so viele Ausgaben haben. Müssen wir hier ran, damit die Hebesätze runterkönnen?**

**Paal:** Insgesamt ist das Steuereinkommen stetig steigend, und zwar bei Bund, Ländern und Kommunen. Wir werben dafür, dass endlich mal eine Aufgabenkritik durchgeführt wird. Der Staat übernimmt sich nach unserer Ansicht an vielen Stellen. **Er könnte weniger tun, wieder mehr auf die Kernaufgaben zurückgeführt werden und nicht Leistungen erbringen, die er nicht so gut kann wie die freie Wirtschaft und die zudem viel Geld kosten.**

**Wir haben lange Genehmigungszeiten, beispielsweise für Baugenehmigungen, aber auch für Gaststättenkonzessionen. Wie stark belastet das die IHK-Mitglieder?**

**Herre:** Die Zustände im Baurechtsamt in Stuttgart sind fast unerträglich. Auch über das Gewerbeamt hören wir Klagen. **Es dauert viel zu lange, bis eine Gewerbebeanmeldung bestätigt wird, und es ist existenzbedrohend für manche Bauwillige, wie lange es dauert, bis sie ihre Baugenehmigung bekommen.** Das kann so lange dauern, dass sich in der Zwischenzeit schon wieder die Vorschriften geändert haben und die Kosten dadurch ins Unermessliche gehen.

Die Stuttgarter Baubehörde lässt sich ihre Prozesse jetzt von außen anschauen, um sie effizienter zu gestalten. Man kann dem wirklich nur Glück und vor allem Ernsthaftigkeit und Wille in der Umsetzung und Verbesserung wünschen. Denn so, wie es jetzt ist, ist es für die Stuttgarter Wirtschaft nicht zumutbar. **Ich sage das deswegen so deutlich, weil ich nicht nur von einem Fall weiß, wo Unternehmen nicht mehr bereit sind, in Stuttgart baulich zu investieren.** Das kann es nicht sein, hier muss die Stadt mit Entschiedenheit und Entschlossenheit, auch vonseiten der Verwaltungsspitze, an Veränderungen arbeiten – so wie es auch beim Ausländeramt geschieht.

**Ein Problem, dass wir auch beim Immobilienbrief regelmäßig thematisieren: Wir stellen fest, dass sehr viele Bauwillige Angst haben, sich zu äußern, da sie befürchten, es büßen zu müssen.**

**Herre:** Das ist so! Bei der Ausländerbehörde hat sich durch den öffentlichen Druck etwas verändert. Hier waren sehr viele bereit, sich öffentlich zu äußern. Es ist aber auch einfacher, weil man dieses Amt nur gelegentlich braucht. **Wenn man in dieser Stadt aber viel baut, dann hat man die Sorge, sei sie berechtigt oder unberechtigt, dass man beim nächsten Mal erst recht unten im Stapel landet und dass die Auflagen noch schärfer werden.**

Das ist ähnlich wie bei der Vergabe öffentlicher Aufträge. Hier gibt es auch ein theoretisches Klagerecht, das aber keiner ausübt, weil er Sorge hat, dann beim nächsten Auftrag nicht mehr berücksichtigt zu werden. Insofern ist die Verantwortung der Verwaltungsspitze hier noch viel höher als bei anderen Ange-

Wirtschaftlichkeit und Raum²

Mehrgeschossige Hallen  
mit **System**



## LOB & PREIS

### ADI zeichnet

#### HfWU-Studenten aus

Gleich mehrere MBA-Studenten am Nürtinger HfWU-Institut Campus of Finance, die parallel auch an der Akademie der Immobilienwirtschaft (ADI) studiert haben und einen Doppelabschluss im Studienbereich Immobilien absolvieren, wurden von der ADI für ihre Leistungen ausgezeichnet. Steffen Wiegerling und Mona-Patricia Hartmann erhielten zusammen mit Sinisa Zebic und Marius Macha den Preis für die beste Projektarbeit des 22. Stuttgarter Jahrgangs Immobilienökonomie. Maria Anna Bisquolm und Marie Weeger wurden zusammen mit Daniel Rajic für die beste Projektarbeit des 3. Online-Jahrgangs geehrt.

## TERMINE

### IWS-Zukunftsforum

#### „IK meets KI“

„IK meets KI – Immobilienkompetenz auf neuen Wegen“ lautet das Thema des 5. IWS-Zukunftsforums, das am 14. November ab 13 Uhr im Stuttgarter Hospitalhof stattfindet. Grundidee des großen Zukunftsforums des Branchenverbands IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart ist es, Branchenteilnehmer mit Studenten in einen Dialog zu bringen. Etwa 400 Teilnehmer werden erwartet. Aktuelle Entwicklungen und Anwendungen der KI sowie deren Einfluss auf die Immobilienwirtschaft ist das Thema der Veranstaltung. [www.iws-stuttgart.de/zukunftsforum-2024](http://www.iws-stuttgart.de/zukunftsforum-2024)

legenheiten. **Und niemand kann behaupten, dass er über diese Klagen nicht Bescheid wüsste und dass er diese Umstände nicht kennt.** Insbesondere das Stuttgarter Baurechtsamt ist hier, glaube ich, bundesweit bekannt, dass es wirklich die Spitze darstellt, was die Dauer von Baugenehmigungen angeht. Man kann es nicht deutlich genug sagen: Hier muss sich etwas ändern!

### Das Restaurant Saigon 75 auf der Königstraße musste drei Jahre auf die Genehmigung der Nutzungsänderung warten.

**Herre:** Wir haben vorhin über die Gewerbesteuer gesprochen. **Die Stadt Stuttgart hat 1,6 Milliarden Euro erhalten, die aus der Wirtschaft kommen. Und wir haben eine in Teilen nicht funktionsfähige Infrastruktur, das kann nicht sein!** Wenn wir den Stadthaushalt anschauen, dann gibt es viele tolle Projekte, und eine Stadt lebt auch von Sahnehäubchenprojekten, aber erst einmal muss Brot und Butter funktionieren. Und dazu gehört, dass wir eine funktionsfähige Behördeninfrastruktur haben. **Dazu gehört, dass es ein Baurechtsamt gibt, das so ausgestattet ist, dass es in angemessener Geschwindigkeit arbeitet.** Dass wir eine Ausländerbehörde haben, die keine Abschreckungsbehörde für Zuwanderung ist. Dazu gehört auch, dass ich keine Schweißperlen auf meiner Stirn bekomme, wenn mein Pass abläuft, weil ich vielleicht auf eine Dienstreise muss, aber vor geschlossenen Bürgerämtern stehe.

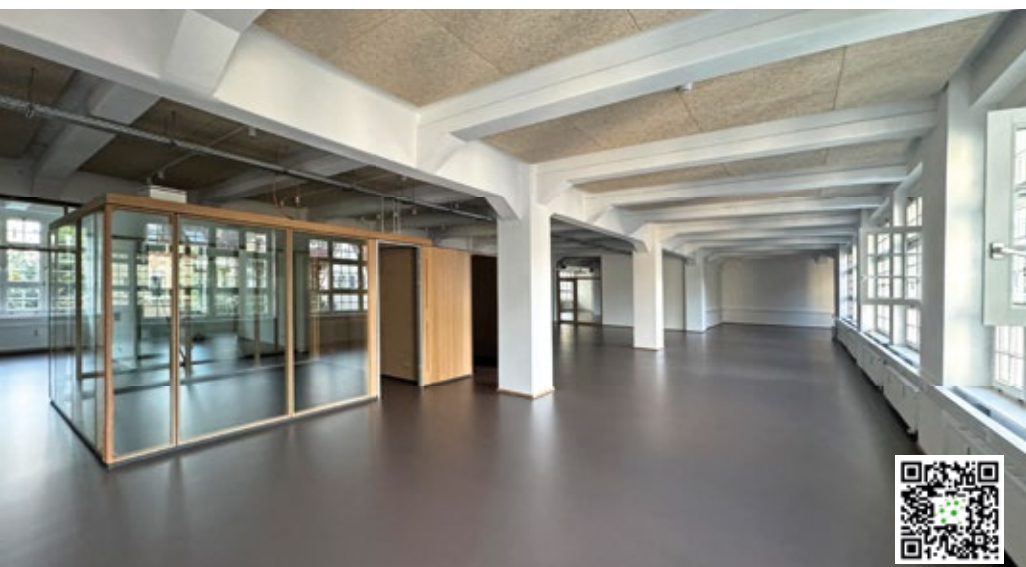
Dass ist etwas, was aus Sicht der Wirtschaft diese Stadt schaffen muss. **Und das ist auch Aufgabe der Spitze der Stadtverwaltung, sich mit genau diesen Fragen zu beschäftigen.** Denn ohne funktionsfähigen Unterbau hilft alles andere auch nicht weiter.

### Sie sind die IHK für die ganze Region Stuttgart, haben also den Überblick. Läuft es in anderen Städten unserer Region besser?

**Herre:** Es läuft in anderen Städten besser. Wobei ich zum Thema Baurechtsamt nicht sagen möchte, dass es überall gut läuft – mitnichten! Und auch bei den Ausländerbehörden läuft es nicht überall gut. Bekanntermaßen kooperieren wir mit der Ausländerbehörde der Stadt Stuttgart seit einem Jahr. Diese Kooperation dehnen wir jetzt auf die gesamte Region aus, weil es auch in den anderen 23 Ausländerbehörden der Region nicht hinreichend funktioniert. **Also es ist nicht allein ein Problem der Stadt Stuttgart, aber sie hat es geschafft, sich an die Spitze des Eisbergs zu setzen. ■**

**Claus Paal** ist seit Juli 2023 Präsident der IHK Region Stuttgart, davor war er Vizepräsident. Das CDU-Mitglied war unter anderem von 2011 bis 2021 Landtagsabgeordneter und von 2005 bis 2009 Mitglied der Regionalversammlung der Region Stuttgart. Der Diplom-Ingenieur übernahm 1993 das Unternehmen Paal Verpackungsmaschinen und veräußerte es 2011 an Bosch. Heute ist er geschäftsführender Gesellschafter der Unternehmensberatung Claus Paal und der A + V Automation und Verpackungstechnik.

**Susanne Herre** ist seit November 2022 Hauptgeschäftsführerin der IHK Region Stuttgart, davor war die promovierte Juristin deren stellvertretende Hauptgeschäftsführerin.



**IHR PARTNER  
FÜR DEN  
BÜROUMBAU.**

INFO@VAM-MIETERAUSBAU.DE  
WWW.VAM-MIETERAUSBAU.DE

**VAM** MIETERAUSBAU.



VERBÄNDE

## 20 Jahre IWS: Über 220 Mitglieder hat der Verband der Immobilienwirtschaft



250 Gäste kamen zur Jubiläumsfeier des IWS auf den Kleinen Schlossplatz

**Was vor zwei Jahrzehnten bescheiden begann, hat sich zu einer wichtigen Stimme der Immobilienwirtschaft entwickelt. Der Branchenverband Immobilienwirtschaft Stuttgart (IWS) feiert seinen 20. Geburtstag.**

„2004 hätten sich die Gründer wohl kaum träumen lassen, dass der IWS auf eine derart beeindruckende Erfolgsgeschichte zurückblicken kann“, sagt Vorstandsvorsitzender Axel Ramsperger. Dies zeige sich unter anderem in den stetig steigenden Mitgliederzahlen. Waren 2017 noch etwa 150 Akteure aus der Immobilienwirtschaft vertreten, so zählt der IWS heute mehr als 220 Unternehmen und Persönlichkeiten, die sich in seinen Reihen engagieren und ein starkes Netzwerk bilden. Ramsperger: „Unser Verband vertritt die Interessen der Mitglieder und der gesamten

Branche gegenüber der Politik und anderen Verbänden und ist Stimme in der Öffentlichkeit und den Medien. Außerdem bietet der IWS seinen Mitgliedern die Möglichkeit, hochkarätige Veranstaltungen zu besuchen und weitere Serviceleistungen in Anspruch zu nehmen.“ Der konstruktive Austausch in fünf thematisch gegliederten Arbeitskreisen und eigene Veranstaltungen sind wichtige Stützpfiler der Verbandsarbeit. Egal, ob der im zweijährigen Turnus vergebene IWS Immobilienaward, das im November erneut anstehende Große Zukunftsforum oder zahlreiche brancheninterne Events.

Zur Jubiläumsfeier am Kleinen Schlossplatz in Stuttgart kamen 250 Gäste, überwiegend Mitglieder, aber auch Vertreter der Politik oder von befreundeten Verbänden.



## Investment, Logistik/Industrie, Büro und Einzelhandel – wir vermitteln Gewerbeimmobilien nach Maß.

Profitieren Sie von unserer ausgezeichneten Marktkennntnis bei:

- Vermittlung
- Marktwertermittlung
- An- und Verkaufsberatung

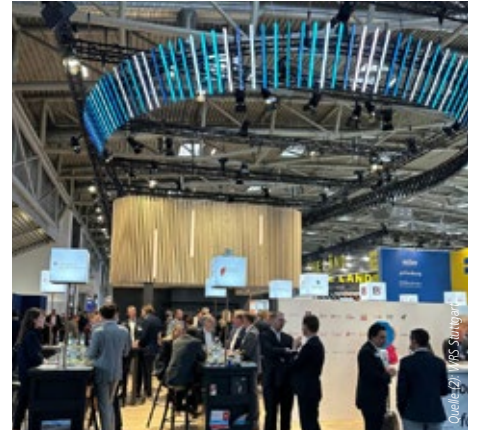
Nähere Informationen unter Telefon 0711 124-42081.

Ein Unternehmen der LBBW-Gruppe

**BW BANK**

STANDORT

## Stuttgart auf der Expo Real



Stets gut besucht und einer der größten Stände auf der Immobilienmesse

**Die Region Stuttgart ist wieder auf der Immobilienmesse Expo Real in München vom 7. bis 9. Oktober vertreten.**

Am Montag um 9.30 Uhr eröffnet Michael Kaiser, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung Region

Stuttgart (WRS), den Stand B1.120, an dem sich die WRS mit 25 regionalen Partnern auf 470 m<sup>2</sup> präsentiert. Um 10 Uhr soll Michael Kleiner, Ministerialdirektor im baden-württembergischen Wirtschaftsministerium, vorbeischaun.

Voraussichtlich um die Mittagszeit will Stuttgarts OB Frank Nopper am Stand sein.

Um 18 Uhr hält IBA-Intendant Andreas Hofer einen Vortrag zu „Wir brauchen eine neue Immobilienökonomie“. Nach der anschließenden

Diskussion mit Wolfgang Riehle, Vorsitzender von IBA'27 Friends, erfolgt der Ausklang des ersten Messtags mit Essen, Getränken und Musik. Für Dienstag, 10 Uhr, ist der Besuch von Landesbauministerin Nicole Razavi angesetzt.

## NEUBAU: Büroflächen im Maybach 10

- Volle Innenprovision bei Vermittlung
- Provisionsfrei für den Mieter
- Ausbau nach Mieterwunsch
- Incentives
- Mindestens 70 hauseigene TG-Stellplätze
- Teilbar ab 240 m<sup>2</sup>
- Dachterrasse im 5. OG

### Leadmakler

Herr David Straub  
+49 (711) 615588 - 29  
straub@lutz-finanz.de



2. OG	240 m <sup>2</sup>	ab 19,50 €
3. + 4. OG	je 700 m <sup>2</sup>	ab 21,00 €
5. OG	530 m <sup>2</sup>	ab 22,00 €



**PROJEKTE**

**Stuttgart bietet Flächen im Reallabor**

In der Königstraße 1a stellt das Stadtplanungsamt im Rahmen des Projekts „Akut“ lokalen Akteuren im Reallabor „1-a-Lage“-Räumlichkeiten zur Verfügung. Dabei sollen vorrangig Nutzungen ermöglicht werden, die Alternativen und die Erweiterung des Spektrums in der Innenstadt aufzeigen und die dort aufgrund der hochpreisigen Lage keine Räume finden. Bis Ende des Jahres soll so ein buntes Nutzungsprogramm entstehen – von beispielsweise Ausstellungen und Nachhilfe bis zu sportlichen Betätigungen. [www.stuttgart-meine-stadt.de/stadtentwicklung/akut](http://www.stuttgart-meine-stadt.de/stadtentwicklung/akut)

**PERSONEN**

**Golze leitet Volksbank Stuttgart Immobilien**

Nathalie Golze ist neue Geschäftsführerin der Volksbank Stuttgart Immobilien. Davor war sie Regionalleiterin Stuttgart



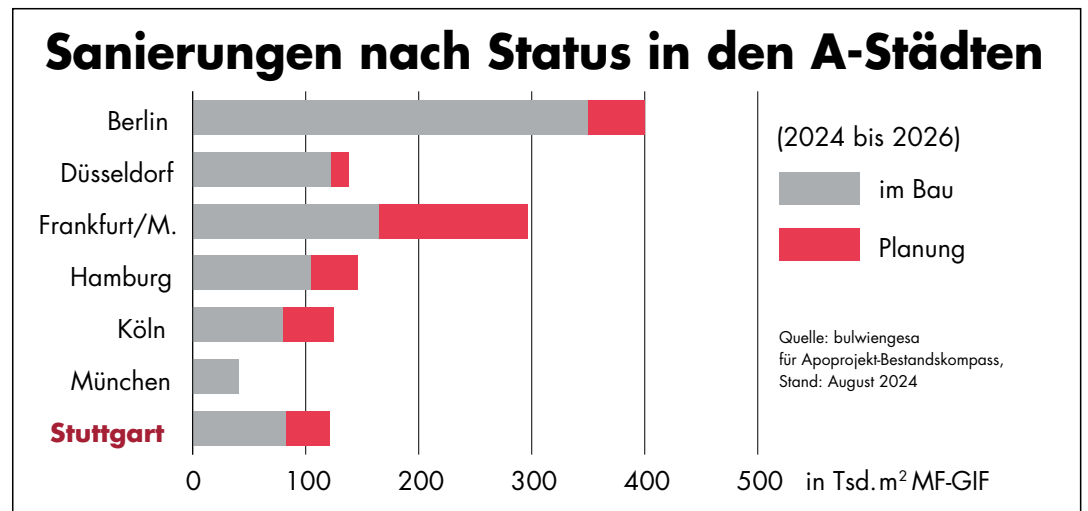
bei der Pflugfelder-Unternehmensgruppe, zudem zwölf Jahre bei der Sparkasse Pforzheim Calw, unter anderem als Finanz- und Unternehmenskundenberaterin. Die Finanzassistentin hat einen Bachelor in International Management und beendet derzeit ein Masterstudium der Immobilienwirtschaft.

**Veralteter Büroflächenbestand**

**Hoher Sanierungsbedarf in Stuttgart**

Wie sanierungsbedürftig ist der Büroflächenbestand in Stuttgart unter energetischen Gesichtspunkten? Apoprojekt und Bulwiengesa haben eine Studie erstellt, welche die Büroflächen in Deutschlands sieben A-Städten unter die Lupe nimmt.

36 Prozent des Stuttgarter Büroflächenbestands von 8,2 Millionen Quadratmetern sind unter energetischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig, ermittelte der Apoprojekt-Bestandskompass. **Nur 0,6 Prozent des Bestands wurden in der baden-württembergischen Landeshauptstadt zwischen 2019 und 2023 ESG-konform saniert.**



**Gebäude vor 2000 erfüllen ESG-Anforderungen nicht**

Etwa 70 Prozent der Bürofläche in Deutschlands A-Städten sind vor dem Jahr 2000 entstanden, schreiben Stephan Winn, Geschäftsführer von Apoprojekt, und Bulwiengesa-Vorstand Sven Carstensen in der Studie. Diese Objekte, so die Annahme, erfüllen die Anforderungen an eine nachhaltige Immobilie nicht. Unter ESG-Gesichtspunkten müssten sie saniert werden.

**Sanierungsbedarf in Stuttgart besonders hoch**

Rund ein Drittel des Büroflächenbestands der Top-Sieben-Städte müsste energetisch saniert werden, da Baujahr vor 2000. Die Spanne ist breit, sie reicht von nur 15 Prozent in München bei einem Bestand von 14,5 Millionen Quadratmetern bis hin zu 49 Prozent der 8 Millionen Quadratmeter in Köln. Die zitierten 36 Prozent für Stuttgart stellen den zweithöchsten Wert dar.

**ECKE FÜR EXZELLENZ**

- 430 m², teilbar ab 215 m²
- Baujahr / Fertigstellung 2024
- Hochwertiger Ausbaustandard
- Exzellente Visibilität
- Moderne Architektur
- KfW 40 Standard
- Hervorragende Anbindung an das Verkehrsnetz

Nur noch eine Etage verfügbar!



**Colliers International Deutschland GmbH**  
Königstraße 5  
70173 Stuttgart  
Tel. +49 711 22733-0  
[www.colliers.de](http://www.colliers.de)  
[info.stuttgart@colliers.com](mailto:info.stuttgart@colliers.com)





IMPRESSUM

Immobilienbrief  
STUTT GART

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 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 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.

Bedarf\* energetische Bürosanierungen A-Städte

(\*Bedarf: Büros, die vor 2000 entstanden sind/bisher nicht saniert wurden)

Stadt	Büroflächenbestand 2023 (in m² MF-GIF)	... davon energetisch sanierungsbedürftig
Berlin	21.300.000	34 %
Düsseldorf	7.700.000	34 %
Frankfurt/M.	10.100.000	30 %
Hamburg	14.200.000	32 %
Köln	8.000.000	49 %
München	14.500.000	15 %
<b>Stuttgart</b>	<b>8.200.000</b>	<b>36 %</b>

Anteil Sanierungen am Büroflächenbestand

Stadt	Büroflächenbestand 2023 (in m² MF-GIF)	... davon saniert (2019 bis 2023)
Berlin	21.300.000	3,3 %
Düsseldorf	7.700.000	0,2 %
Frankfurt/M.	10.100.000	0,6 %
Hamburg	14.200.000	1,1 %
Köln	8.000.000	0,6 %
München	14.500.000	1,2 %
<b>Stuttgart</b>	<b>8.200.000</b>	<b>0,6 %</b>

In Stuttgart ist der Sanierungsbedarf besonders hoch und die Quote gering

Stuttgart bei Sanierungsquote im Mittelfeld

Bei der Sanierungstätigkeit liegt Berlin mit 3,3 Prozent des Bestands von 31,3 Millionen Quadratmetern in den Jahren 2019 bis 2023 klar vorne. Es folgen München mit 1,2 Prozent und Hamburg mit 1,1 Prozent. Stuttgart (0,6 Prozent) liegt mit Frankfurt und Köln gleichauf, Schlusslicht ist Düsseldorf mit 0,2 Prozent.

In drei Jahren werden 122 000 Quadratmeter saniert

122 000 Quadratmeter Bürofläche sollen in Stuttgart 2024 bis 2026 umfassend energetisch saniert werden, der Großteil davon befindet sich bereits in der Umsetzung. In München, wo die Sanierungsquote in den vergangenen Jahren mit 1,2 Prozent oder 174 000 Quadratmetern vergleichsweise hoch war, sollen es 2024 bis 2026 nur 61 000 Quadratmeter sein – der niedrigste Wert unter den A-Städten. In Berlin ist die Summe der Projekte mit zirka 400 000 Quadratmetern am höchsten, davon sind 350 000 Quadratmeter bereits im Bau. Frankfurt folgt mit knapp 30 000 Quadratmetern.

Auf Eigennutzer entfallen nur 10 Prozent der Sanierungen

Von den 122 000 Quadratmetern Bürofläche, die in Stuttgart bis 2026 saniert werden sollen, stehen 36 Prozent bereits leer. Dieser Wert ist in Frankfurt mit 65 Prozent am höchsten und in Berlin mit 30 Prozent am niedrigsten. Den niedrigsten Leerstand in Berlin erklärt die Studie mit dem hohen Anteil an Eigennutzern, der mit einem Anteil von 40 Prozent an den Sanierungen in der Bundeshauptstadt am höchsten ist. Stuttgart weist etwa 10 Prozent Eigennutzer aus, weniger sind es nur in Köln und München mit zirka 7 Prozent.

Im Mittel verdoppeln sich die Mieten nach der Sanierung

Die Studie versucht auch zu greifen, wie sich die Miete nach einer umfassenden Sanierung entwickelt, kann hier nach eigenem Bekunden aber kein klares Bild zeichnen. Ein Vergleich des Mietniveaus vor und nach der Sanierung ergebe Aufschläge von mindestens 20 bis 300 Prozent. Im Mittel verdopple sich der Mietpreis. Dieser Wert sei auch deswegen so hoch, weil 67 Prozent der Sanierungen im Zentrum oder zentrumsnah realisiert werden, also dort, wo die Mieten teuer sind.

35 Euro zahlt das Land Baden-Württemberg nach der Sanierung

Für Stuttgart wird ein, allerdings anonymes Beispiel mit einem Mieter aus der öffentlichen Verwaltung genannt, der bei 10 000 Quadratmeter Mietfläche nach der Sanierung 35 Euro bezahlt. Die Angebotsmiete unsaniert betrage im Umfeld 16 bis 17 Euro. Der Mietvertragsabschluss war 2024. Demnach müsste es sich um eine Anmietung des Landes in der Königstraße 1c, dem Projekt Schlossgartenquartier der LBBW Immobilien, handeln (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 365). ■

Der „Apoprojekt-Bestandskompass 01/2024“ ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobilienverlag-stuttgart.de/reports/sonstige-studien.