

## Inhaltsverzeichnis

### Seite 2

#### Interview mit

#### Baubürgermeister Pätzold

- „Wir wollen jeden Bauantrag positiv bescheiden“
- Wie das Ziel von 65 Tagen erreicht werden soll
- Und woran es scheitern könnte
- Leitbild „Perspektive Stuttgart“

### Seite 8

#### Investmentmarkt

#### Süddeutschland

- E&G stellt Report vor
- Flandernhöhe Esslingen
- EWB baut 200 Wohnungen

### Seite 9

#### Bürosanierungen

- 1 % in Stuttgart kernsaniert

### Seite 10

#### Stuttgart auf der Mipim

- Unter den Standpartnern grummelt es
- LBBW zieht sich zurück
- Deutlich weniger Besucher
- Neubaubedarf
- Viele Wohnungen fehlen

### Seite 11

#### Alte Bahndirektion

- Stadt will doch nicht kaufen
- Kaufhof als Ersatz

### Seite 12

#### Bürovermietung Colliers

- Schuster neuer Leiter

### Seite 13

#### IVT erweitert

#### Geschäftsbereich

- Neue Multi-Family-Office-Abteilung

## Liebe Leser!

Noch nie haben wir eine so verregnete Mipim erlebt. Und unser persönlicher Erfahrungshorizont geht immerhin bis 1998 zurück.

**Dunkle Wolken schweben möglicherweise auch über dem Stand der Stadt Stuttgart** auf der internationalen Immobilienmesse in Cannes. **Die LBBW fällt künftig als Standpartner aus, dies im Übrigen auch schon auf der Expo Real im Oktober.** Gelingt es, das finanzielle Loch zu stopfen? Was nicht passieren darf: Dass sich Stuttgart nochmals mit einem Ministand blamiert so wie 2011 ([Immobilienbrief Stuttgart Nr. 78](#)).



**Auch dieses Jahr war der Stuttgart-Auftritt, vorsichtig formuliert, ausbaufähig.** Es kann nicht sein, dass sich kein Bürgermeister auf der Messe sehen lässt, dass die Wirtschaftsförderung nur mit zwei Mitarbeitern vertreten ist und es nicht mal ein Basisfrühstück gibt – eine Willkommenskultur sieht anders aus, Investoren erwarten hochkarätige Gesprächspartner.

Fast zu schön, um wahr zu sein, ist das, was uns Baubürgermeister Peter Pätzold im Interview berichtet: **Die Bürgerfreundlichkeit im Baurechtsamt soll erhöht und persönliche Beratungsgespräche wieder möglich werden.** Seine Mitarbeiter seien hoch motiviert und verfolgten das Ziel, jeden Bauantrag genehmigungsfähig zu machen. Und das noch innerhalb von 65 Kalendertagen. Wir hatten vor zwei Ausgaben fälschlicherweise von Arbeitstagen geschrieben, weil wir es nicht fassen konnten ...

Und wir haben im Immobilienbrief Stuttgart (leider) ganz oft über Bauherren berichtet, die zwischen Verzweiflung, Wut und Resignation schwanken. Auch auf der verregneten Mipim führten wir solche Gespräche.

**Schwamm drüber. Das war gestern.** Es ist eine Frage des Respekts vor ihren Bemühungen – und zugegebenermaßen auch des Eigeninteresses –, Bürgermeister Pätzold und seine Mitarbeiter ernst zu nehmen und ihnen das notwendige Vertrauen entgegenzubringen.

**Im Grunde ist es nachvollziehbar: Die Mitarbeiter der Stadt wollen genauso wie die der Immobilienwirtschaft einen guten und effizienten Job machen, stolz auf das Geleistete sein und ihre Projekte wie die Stadt insgesamt voranbringen. Wagen wir also einen grollfreien Neuanfang!**

Tatendurstig und hoffnungsfroh grüßt Sie sehr herzlich

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber

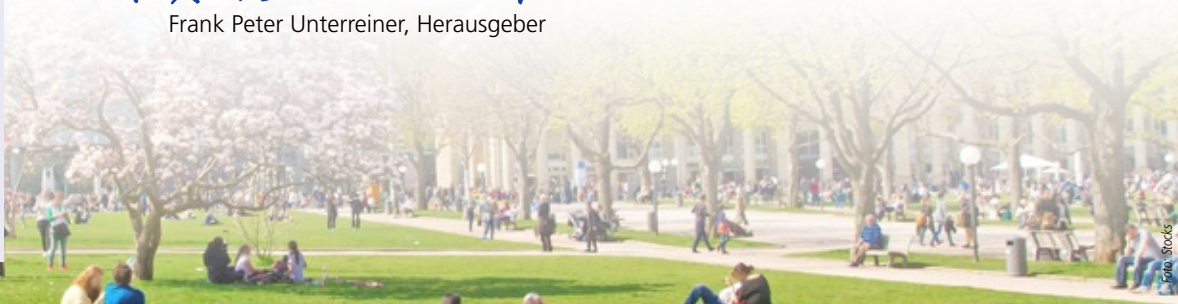




Foto: Christoph Schmidt

Stuttgarts Baubürgermeister Peter Pätzold zeigt sich optimistisch, dass die ehrgeizigen Ziele erreicht werden können

## „Wir wollen jeden Bauantrag positiv bescheiden – deshalb sind wir auch so nervig“

65 Kalendertage für einen Bauantrag und drei Jahre für einen priorisierten Bebauungsplan – Stuttgart hat sich ehrgeizige Ziele gesetzt (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 386). Mit Baubürgermeister Peter Pätzold haben wir darüber gesprochen, wie sie erreicht werden sollen – und woran sie scheitern könnten. Seine Mitarbeiter, sagt er, sehen sich als Ermöglicher. Vorausgegangen war eine externe Untersuchung, die auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt ist unter [www.immobilienbrief-stuttgart.de/reports/standortinformationen](http://www.immobilienbrief-stuttgart.de/reports/standortinformationen).

**Die Immobilienbranche, und nicht nur die, fordert schon lange kürzere Bearbeitungszeiten bei Bauanträgen und dass Bebauungspläne schneller aufgestellt werden müssen. Wie kommt es, dass dies jetzt umgesetzt werden soll?**

Wir haben uns von einem externen Büro mit dem Blick von außen beraten lassen. Dabei wurden einige Maßnahmen vorgeschlagen, die wir jetzt umsetzen wollen. Dazu wird es eine Projektlenkungsgruppe geben. **Unser Ziel ist es natürlich auch, dass wir die Bauanträge schneller bearbeiten, sie positiv bescheiden und dass wir auch bei Verfahren für Bebauungspläne zügiger werden.** Daher nehmen wir die Untersuchung als Anlass, nochmals die Prozesse anzuschauen, insbesondere die Schnittstellen. Eine zentrale Herausforderung wird weiterhin sein, die offenen Stellen zu besetzen. 17 Prozent unbesetzte Stellen, das sind 29 Positionen, die schlagen nun mal durch. Wir versuchen alles, um geeignetes Personal zu bekommen.

**Der Oberbürgermeister hat im Wahlkampf und auch danach die Freude über jeden Bauantrag versprochen. Ist dies nun die Umsetzung dieses Versprechens?**

**Wirklich: Wir freuen uns über jeden Bauantrag und es ist unser Ziel, jeden Bauantrag positiv zu bescheiden – deshalb sind wir auch so nervig, was Nachforderungen angeht.** Das wird vielleicht anders gesehen, aber es ist unser Versuch, jeden Bauantrag genehmigungsfähig zu machen. Die entsprechende Motivation und Einstellung im Amt ist da, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wissen um den Wert ihrer Arbeit.

**Was soll nun konkret passieren?**

Wir müssen jetzt überall schauen, wo Verbesserungen möglich sind. Wie kommen wir zu genehmigungsfähigen Bauanträgen? **Wie kommen wir im Genehmigungsverfahren zu schnelleren Entscheidungen und wie kommen wir schneller auf die Baustelle?** Es ist ja nicht damit getan, die Baugenehmigung schneller zu erteilen, unser Ziel ist auch, dass wir beim Bauen zügiger vorankommen.

**Gegen die Beauftragung eines externen Büros, es war Ramboll, gab es lange Zeit auch Widerstände. War die Beauftragung richtig?**

Ja, denn der externe Blick hilft. So werden oft Dinge ganz anders gesehen, auch Kleinigkeiten. Oft kommt man gar nicht auf die Idee,



Foto: Christoph Schmitt

Das neue Leitbild: Eine gedruckte Diskussionsvorlage

einmal beschlossene Prozesse wieder zu ändern, weil man sich an sie gewöhnt hat. **Die Mitarbeitenden des Baurechtsamts und des Stadtplanungsamts haben es als Chance genommen**, sie haben sich intensiv mit dem Büro Ramboll und seinen Mitarbeitern auseinandergesetzt und waren froh, dass sie ihre Probleme und Vorschläge einbringen konnten.

**Heißt dies, dass die Mitarbeiter der beiden Ämter ebenso unzufrieden waren mit dem Status quo?**

Natürlich. **Es ist schon das Ziel der Mitarbeitenden, ordentliche Arbeit zu machen. Sie sehen sich als Ermöglicher: Sie möchten ja die Fristen einhalten und auch genehmigen.** Auch der Blick auf

das Baurechtsamt muss ein anderer sein. Es ist rechtlich und formal gesehen die untere Baurechtsbehörde, die aus Sicht der Verwaltung nach Aktenlage entscheidet. Das wird der Wirklichkeit nicht gerecht. Wir arbeiten mit Befreiungen, suchen nach Möglichkeiten. Wir müssen nach außen transportieren, dass der Wert des Amtes ein höherer ist, dass wir an zentraler Stelle sind und gut funktionieren müssen. Deshalb bin ich auch froh, dass wir jetzt eine Priorisierung haben. Die Digitalisierung soll deutlich vorangetrieben werden, davon verspreche ich mir einiges, und wir müssen insbesondere die Schnittstellen zu den anderen Ämtern verbessern. Denn wir sind oft auf Stellungnahmen und Rückläufe von anderen Ämtern angewiesen.

**Finde ich gut, dass die Mitarbeiter beteiligt waren, aber war auch die Immobilienbranche als solche involviert?**

Ja, es gab einen sogenannten Stakeholder-Prozess. Da waren, soweit ich weiß, unter anderem die Baugenossenschaften und der IWS eingebunden und bleiben es auch im weiteren Prozess. Wir werden das Thema sicherlich auch im Beirat für Wohnungsbau einbringen. **Für uns ist wichtig, dass wir die Rückmeldungen von den Bauenden haben.** Wir haben einen runden Tisch mit der Architektenschaft und mit der Immobilienwirtschaft, beide wollen wir natürlich verstärkt nutzen, das sind schließlich unsere Instrumente der Rückkopplung.

**Im Abschlussbericht heißt es, ab 2025 soll das Ziel von 65 Tagen bei Baugenehmigungen beziehungsweise drei Jahren bei priorisierten Bebauungsplänen erreicht werden. Was heißt „ab“, wann kriegen Sie das hin?**

**Unser Ziel ist es schon, dass wir in einem Jahr deutliche Verbesserungen haben**, aber das hängt auch an verschiedenen Faktoren, insbesondere am Personal. Das Ziel ist klar: Den Schnitt von 65 Tagen zu erreichen.

**Sprechen wir von Kalendertagen, Werktagen oder Arbeitstagen?**

Kalendertagen. Wobei heute schon im Schnitt 57 Prozent unserer Bauanträge fristgerecht entschieden werden.

**Ganz offen gesagt: Ich spreche wirklich viel mit der Branche. Die sagen mir alle, sie wären schon froh, wenn die 90 Tage eingehalten werden.**




**WENN DAS BÜRO SELBST  
INSPIRATIONSQUELLE IST.**

- Bürofläche ca. 8.000 m<sup>2</sup>
- Top Anbindung an die A81 und den ÖPNV
- Attraktiver Innenhof
- Betriebsrestaurant im Erdgeschoss
- Parkhaus und E-Stellplätze vorhanden



Entwicklungsflächen sind in Stuttgart eine knappe Ressource.



## Pulsierendes Wirtschaftszentrum [auf engem Raum]

Stuttgart ist Zentrum einer Region mit globaler Strahlkraft. Als geographischer Mittelpunkt und wirtschaftliches Schwergewicht profitiert Stuttgart von einer guten infrastrukturellen Ausstattung (u. a. Kultur, ÖPNV und Verwaltungssitz) und starken wirtschaftlichen Verflechtungen mit den umliegenden großen Mittelzentren. Die Region erwirtschaftet insgesamt ein Bruttoinlandsprodukt von 149 Milliarden Euro – das entspricht ca. der Wirtschaftskraft Ungarns<sup>9</sup>.

Stuttgart ist produzierende Stadt mit einem hohen Anteil des verarbeitenden Gewerbes am Gesamtumsatz. Eine Fülle an Industrieunternehmen rund um eine weltweit führende Automobilindustrie ist hier zu Hause. Industrie- und Gewerbeflächen machen heute mit 17 Prozent einen hohen Anteil der Siedlungsfläche aus. Sie bilden die Grundlage des Wohlstands der Stadt und Beschäftigung für viele Menschen.

Die einzigartige Wirtschaftsstruktur führt auch zu einer Abhängigkeit gegenüber einzelnen Branchen. Angesichts globaler und lokaler Transformationsprozesse stellt der wirtschaftliche Schwerpunkt auch ein Risiko dar<sup>7</sup>. Die Stadt muss ihr produktives Selbstverständnis teilweise neu erfinden, um

Das Stadtentwicklungskonzept „Perspektive Stuttgart“ benennt Themen wie den knappen Raum

ten werden würden, die Sie als aktuelle durchschnittliche Bearbeitungszeit angeben.

**Wir haben ein komplexes Baurecht und das Baurechtsamt muss immer abwägen zwischen den verschiedenen Interessen.**

Wir haben ja nicht nur die Interessen der Bauwilligen, sondern auch der Nachbarn oder unmittelbar Betroffenen. Zudem sind inzwischen im Antragsverfahren ganz viele Dinge zu prüfen, also auch Baunebenrecht. Dies nimmt immer mehr zu. Hinzu kommt das fehlende Personal. Das hat zu einer Welle geführt, je nach Bauabteilung unterschiedlich, die wir weiterhin vor uns herschieben. Diese müssen wir jetzt versuchen abzubauen.

Wir haben auch komplexe Bauverfahren, wie im Rahmen der IBA, da bekommen wir einiges innerhalb der Zeit hin. **Natürlich würden wir gerne mehr im Vorfeld mit den Bauwilligen besprechen, aber das ist ein Ressourcenproblem.** Aktuell konzentrieren wir uns mit den wenigen Leuten auf die Bearbeitung der Bauanträge. Wir haben inzwischen die digitale Online-Terminvergabe für die erste Bauberatungsstufe beim Bürgerservice Bauen eingeführt. Wenn das gut läuft, werden wir auch die zweite einführen, weil wir ja das Ziel haben, wieder zu einer persönlichen Beratung zu kommen.

**Das würde die Branche sehr begrüßen, dass es am Anfang einen persönlichen Termin gibt, bei dem auch die Leitplanken eines Projekts definiert werden.**

Das wäre auch unser Wunsch, aber dazu müssen wir unsere Ressourcen weiter ausbauen. Das Gespräch sollte so sein, dass es bereits Unterlagen gibt, dass jede Seite weiß, was sie will und vorbereitet in das Gespräch geht.

**Ich verstehe schon, dass es auch eine Frage der Kapazitäten ist, aber würde ein Gespräch am Anfang nicht dazu führen, dass man**

hinten raus viel Zeit spart, weil beide Seiten wissen, worum es geht?

Ja, das ist die Hoffnung. **Bald kommt die neue LBO mit der Genehmigungsfiktion, dann tickt die Uhr.** Ich habe die Immobilienwirtschaft so verstanden, dass das eigentliche Ziel ein genehmigter Bauantrag ist, weniger eine Genehmigungsfiktion – das ist übrigens auch unser Anspruch. **Wir wollen den Bauherren eine Genehmigung geben können, die geprüft ist und mit der gearbeitet werden kann.**

**Wir geben auch einen Immobilienbrief München heraus. Die Marktteilnehmer dort sagen uns, dass die Genehmigungsfiktion ausgebremst wird. Die Antragsteller müssen auf sie verzichten, weil sonst ihr Antrag ganz schnell abgelehnt wird.**

Es wird um die Frage gehen, was mache ich, wenn der Bauantrag, so wie er vorliegt, nicht genehmigungsfähig ist? **Lehne ich ihn ab oder versuche ich ihn zu retten?** Der Bauherr muss dann zustimmen, dass die Fiktion ausgesetzt wird, und das Amt hat die Zeit, ihn genehmigungsfähig zu machen. Das wird bei uns auch noch die Diskussion sein. Wir sind uns doch einig, dass wir eine ordentliche Genehmigung haben wollen – wir und Sie.

**Für den Architekten ist es auch eine Haftungsfrage, deswegen glaube ich, dass die Fiktion eine Fiktion bleibt, weil der Architekt die Haftung nicht übernehmen wird.**

Sind wir ehrlich: Die Haftung ist doch auch das große Thema beim Gebäudetyp E. Es ist kein baurechtliches Thema, es ist ein Haftungsthema zwischen Bauherrn, Architekt und ausführender Firma. Denn alles, was innovativ ist, ist nun mal nicht Stand der Regeln der Technik. **Man möchte zwar gerne Innovationen, gleichzeitig aber**

**null Risiko eingehen.** Das wird noch eine spannende Diskussion werden. Hier müssen wir auch flexibler werden.

**Heißt das auch, dass künftig das Baurechtsamt flexibler ist und den Bauwilligen ein Stück weit mehr entgegenkommt als in der Vergangenheit?**

**Wir kommen ja schon sehr weit entgegen. Unsere Möglichkeiten nutzen wir aus, aber für uns ist es ja ebenfalls eine Haftungsfrage.** Es ist auch im Sinne der Architekten und Bauherren, dass wir eine rechtssichere Baugenehmigung erteilen.

**Was sind die wesentlichen Treiber, um die Ziele einer schnelleren Baugenehmigung zu erreichen? Neben IT und Personal, die zwei Punkte haben Sie ja schon genannt.**

**Dass wir die Fristen für Rückmeldung in den beteiligten Ämtern klar einhalten. Dass wir selbst schauen, welche kommunalen Satzungen sind aktuell zu prüfen und können wir diese nicht rausnehmen?** Angefangen von der Erhaltungssatzung bis zur Stellplatzsatzung, bei der Letzteren haben wir schon eine Erleichterung durchgesetzt.

Denn der Bauherr kann freiwillig auf Stellplätze verzichten und einen ÖPNV-Bonus einsetzen. Das war ein Ergebnis aus dem Bündnis für Wohnen. Das sind Punkte, wo wir das Bauen vereinfachen und billiger machen können.

**Die Ziele werden in der Ramboll-Studie als ambitioniert, aber machbar bezeichnet. An welchen Punkten könnte die Umsetzung am ehesten scheitern?**

Wahrscheinlich am Thema Personal, wenn sich hier zu wenig tut. Dann haben wir wirklich ein Problem. Bei den anderen Punkten bin ich optimistisch, dass wir die hinkriegen. **Ich habe das Gefühl, dass die Verwaltung in ihrer Gesamtheit wirklich das Ziel hat, voranzugehen.**

**Sie versuchen schon lange, mehr Personal zu bekommen. Was wird jetzt anders gemacht?**

**Wir haben unsere Personalwerbung gesamtstädtisch ausgebaut.** Wir haben seit zwei Jahren jemanden, der sich um Personalentwicklung und Personalerhalt kümmert, das funktioniert sehr gut. Wir werden unsere Werbung verstärken und auch mit der Immobilienwirtschaft reden.

Es gibt einen neuen dualen Bachelorstudiengang in Lörrach, Architektur und Stadtplanung mit einem Modul Stadtverwaltung. Hier wollen wir uns mit der Bauverwaltung beteiligen und dual ausbilden. Das hilft uns eher mittelfristig, wird aber ein deutlicher Pluspunkt sein, wenn wir die Leute schon im Haus haben.

**Und wir müssen das Verständnis für die Bauverwaltung generell stärken, Recht und Gesetz im Bauen ist ein wichtiger Bestandteil.** Dafür brauchen wir Fachleute, die auf der einen Seite die Bauanträge stellen und auf der anderen Seite die Bauanträge bearbeiten beziehungsweise die Bebauungspläne machen können.

**Ist der IT-Prozess inzwischen durchgehend digital, von der Einreichung des Bauantrags bis zur Genehmigung?**

**Wir haben den Prozess schon lange digital. Das Thema sind die Schnittstellen mit den anderen Ämtern,** die alle ihre Fachprogramme haben. Zum Beispiel, wie gut greifen die Programme ineinander, wie können wir die Ablage machen? Hier sind wir im guten Austausch mit unserem Amt für Digitalisierung.

**Die langwierige Beteiligung der Fachämter wurde im Untersuchungsbericht als ein Grund angegeben, warum eine Baugenehmigung so lange dauert. Was soll hier anders werden?**

**Wir binden die Ämter ein und machen ihnen deutlich, welchen Anteil sie am Baugenehmigungsverfahren haben.** Es ist ein Unterschied, ob sie eine schlichte Stellungnahme abgeben oder eine, die es ermöglicht, eine Abwägung zu treffen.

**Da müssen Sie aber viele Ämter und Menschen mitnehmen.**

Es ist aber wichtig. Der Grund, warum Bauantragsverfahren manchmal so komplex sind, ist ja, dass es ganz viele Beteiligte gibt, die zusammengeführt und deren Stellungnahmen abgewogen werden müssen. Das ist die Herausforderung, der wir uns gerne stellen.

**Die Untersuchung sagt auch, das Amt müsse nach innen und nach außen gestärkt werden. Was verbirgt sich konkret dahinter?**

Es muss klar sein, dass das Amt entscheidet. Dort zu arbeiten, muss attraktiv sein. **Ich bin der Meinung, meine Mitarbeiter sollen Entscheidungen treffen, sie können es und haben den Auftrag dazu.** Und natürlich müssen wir versuchen, erfahrene Mitarbeiter ins Amt zu bringen. Sie können nur dann richtig gut abwägen, wenn sie Erfahrung haben und ihr Sachgebiet kennen. Wir haben einen Onboardingprozess aufgesetzt, damit neue Mitarbeiter die entsprechende Ausbildung bekommen. Klar, das kostet erst einmal Zeit, aber es ist wichtig, dass die neuen Mitarbeitenden gut mitgenommen und integriert werden.

**Bekommen die einzelnen Mitarbeiter mehr Entscheidungsbefugnis?**

Die haben sie schon. Zumindest von mir und der Amtsleitung haben sie das Go, Entscheidungen zu treffen. Es muss klar sein, dass Fehlentscheidungen passieren können, aber das ist dann zu akzeptieren.

**Im Bericht von Ramboll ist auch die Rede von einem notwendigen kulturellen Wandel, Denkmuster müssten sich grundlegend verändern. Was heißt das? Weg vom Beamtendenken hin zum unternehmerischen Denken?**

Wir sind weiterhin eine Behörde. Unternehmer wäre der falsche Ansatz, wir wollen ja kein Geld verdienen oder Gebühren erhöhen. **Ich glaube eher, dass die Haltung sein muss, im Rahmen der rechtlichen Bedingungen die Möglichkeit zum Bauen zu geben. Wir müssen im Antragsverfahren schauen, wie wir die Wünsche**



Ein Ziel von Pätzold ist auch, dass es wieder persönliche Beratung gibt – die Branche wird dies gerne hören

**des Bauherrn ermöglichen.** Aber wir können das natürlich nicht immer, das muss klar sein. Wir werden an mancher Stelle versuchen müssen, einen Kompromiss zu finden. Und wir müssen die Bürgerfreundlichkeit erhöhen, auch bei der Kommunikation.

#### **Die Mitarbeiter, glauben Sie, können Sie mitnehmen?**

Ja, denn wir hatten im vorigen Jahr eine interne Umfrage, die war ganz interessant. Die Mitarbeiter sind der Meinung, dass sie einen wichtigen Job machen, und sind bereit, die notwendigen Entscheidungen zu treffen. **An vielen Stellen habe ich sehr viele Mitarbeiter, die hoch motiviert sind.**

**Bei den Bebauungsplänen soll es künftig 35 Verfahren geben, die priorisiert sind und innerhalb von drei Jahren abgeschlossen werden. Wie viele B'Planverfahren gibt es denn in Stuttgart gleichzeitig?**

Aktuell sind es 76. Davon sind 18 an Externe vergeben. Und wir haben weitere 176, die noch anstehen. Unser Problem ist, dass wir versuchen, viele Bebauungsplanverfahren parallel zu machen, aber das kostet viel Zeit. Es ist besser zu sagen, diese 35 Verfahren haben Prio eins, damit wir die mit den vorhandenen Ressourcen in der notwendigen Zeit durchziehen.

**Bei 18 werden Sie also von privaten Büros unterstützt. Soll das ausgeweitet werden?**

Wenn das Angebot da ist, ja, denn nicht alle Büros können Bebauungspläne machen. Und es hilft uns nur teilweise, denn vieles wie den Umweltbericht müssen wir selbst erledigen.

#### **Und Bebauungspläne sollen einfacher werden.**

**Wir wollen nicht mehr alles Mögliche in einen Bebauungsplan reinschreiben.** Das wird noch eine spannende Diskussion, auch mit der Politik. Ein Großteil der Regeln kommt durch die Vorgaben aus dem Baugesetzbuch. Wenn Sie schauen, was laut Baugesetzbuch § 1 alles abgeprüft werden muss, ist die Liste schon ziemlich lang.

#### **Was wäre denn an sinnvollen Vereinfachungen möglich?**

Das sind wir gerade am Diskutieren. Vielleicht muss man die Höhe nur einmal festsetzen und entscheidet später, ob man Stockwerke oder absolute Höhe meint. Vielleicht muss man schauen, dass man sich widersprechende Mehrfachfestsetzungen meidet. Oder Dinge, die eher im städtebaulichen oder Grundstücksvertrag geregelt werden, aus dem Bebauungsplan rausnehmen. Es sollte das Ziel sein, dass im Bebauungsplan die Grundzüge der städtebaulichen Intention geregelt sind.

#### **Sie haben auch ein neues Stadtentwicklungskonzept „Perspektive Stuttgart“. Was verbirgt sich dahinter?**

Das ist im Grunde die Fortschreibung des früheren Stadtentwicklungskonzepts. Wir haben es nur anders genannt, weil es mehr leisten soll als nur Stadtentwicklung. **Wir haben 2022 auf der Klausur des Gemeinderats den Aufschlag gemacht, weil wir der Meinung sind, dass die Stadt ein Bild für die Zukunft braucht. Deshalb die Perspektive.**

Das alte Stadtentwicklungskonzept hat uns geholfen, manches zu entwickeln: Die Innenstadt ist durchmischer, es wird in ihr wieder gewohnt. Der Pragsattel hat sich entwickelt, wir haben die Universitäten auf den Fildern gestärkt und so weiter. Jetzt brauchen wir ein

Leitbild, wie wir uns weiterentwickeln wollen. Daran arbeiten wir. Wir wollen dazu eine breite Diskussion führen. Eine Perspektive aus ganz verschiedenen Interessen zu bilden, ist schließlich nicht einfach.

### Womit setzen Sie sich genau auseinander?

Es kommen ja auch zahlreiche interessante Themen auf uns zu: Wie entwickelt sich unsere Industrie, unsere Gewerbegebiete? Wo brauchen wir noch weitere Industriegebiete, vielleicht auch für neue Branchen? Der Büromarkt ändert sich. Wo müssen wir weiterhin auf Büros setzen, wo kann es stattdessen gemischte Quartiere geben? Wie gehen wir mit dem Thema Logistik um?

### Das heißt, das Leitbild ist noch im Fluss?

Es gibt einen ersten Entwurf mit Leitzielen. Wir haben die erste Phase mit einer breiten Diskussion abgeschlossen, wir haben jetzt Büros beauftragt, die auf dieser Basis Vorschläge erarbeiten, die wir konkret diskutieren können. Dies mit der breiten Öffentlichkeit, auch der Immobilienbranche.

**Der Abteilungsleiter Stadtentwicklung, Hermann-Lambert Oedinger, fordert „neue Perspektiven, ungewöhnlich klingende Vorschläge und eine Aufbruchstimmung“.**

Da hat er recht. **Wir müssen diese Krise auch als Chance sehen, alte Zöpfe abzuschneiden. Nicht zu sehr Angst haben, sondern lieber in die Hände spucken und schauen, wo es klemmt und wo wir Dinge ändern können.** Ich sehe viele Chancen in der Stadt. Was können wir tun, dass wir auch in der Zukunft ein starker Wirtschaftsstandort und das Zentrum einer starken Metropolregion sind?

**Krisenjahre sind auch Chancenjahre. Die Menschen sind dann bereit zu Veränderungen. Merken Sie das auch im Gemeinderat, dass ein Wille da ist, manches anders zu machen?**

Ich hoffe! Man merkt schon, dass man jetzt bei begrenzten Ressourcen eine andere Diskussion hat. Das hilft auch, sich auf die Kernthemen und langen Linien zu besinnen und eine Priorisierung vorzunehmen. Da, wo es wichtig ist, müssen wir vorangehen. ■



### Leitbild „Perspektive Stuttgart“

Es soll mehr sein als ein Stadtentwicklungskonzept, was die Landeshauptstadt sich vorgenommen hat. Die Version 1.0 liegt jetzt als Broschüre vor – als Grundlage für eine Diskussion mit den Bürgern und auch der Immobilienbranche. Stuttgart ist eine wachsende Metropole, wird darin ausgeführt. Erläutert werden die Funktionen einer Stadt – beispielsweise Erholungsraum, Platz zum Wohnen und für die Industrie –, die um den knappen Platz konkurrieren. Die Broschüre ist eingestellt auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart unter [www.immobilienbrief-stuttgart.de/reports/standortinformationen](http://www.immobilienbrief-stuttgart.de/reports/standortinformationen).

## Wir behalten für Sie den Überblick!

Vertrauen Sie deshalb auf einen erfahrenen Partner und genießen schnell entspannte Zeiten.



E & G Immobilien  
Börsenplatz 1 | 70174 Stuttgart  
+49 711 20702-700  
hallo@eug.de

E&G IMMOBILIEN  
Grossmann & Berger Gruppe

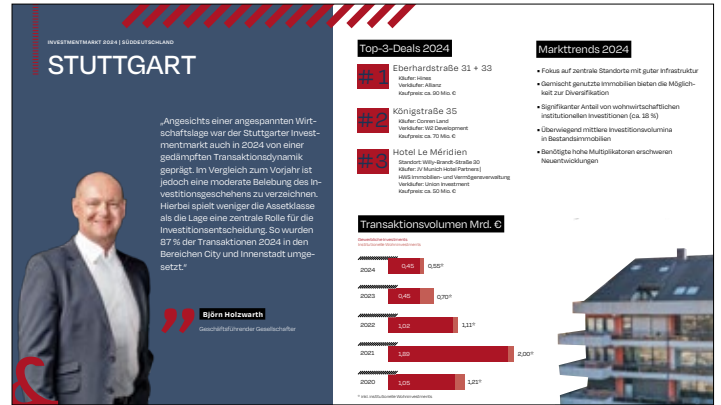
eug-immobilien.de

MARKTBERICHTE

# Investmentmarkt Süddeutschland



Die Investmentmärkte Stuttgart und München vergleicht traditionell der Report „Investmentmarkt Süddeutschland 2024“ von E&G Immobilien. Dieses Mal gibt es noch einen zusätzlichen Fokus auf Karlsruhe. „Eine moderate Belebung des Investitionsgeschehens“ konstatiert Björn Holzwarth, geschäftsführender Gesellschafter von E&G, für Stuttgart. „Der Münchner



Investmentmarkt ist zurück“, freut sich Thorsten Kraus, Leiter Investment München. Der Report mit zahlreichen Grafiken und Tabellen ist eingestellt auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart unter [www.immobilienbrief-stuttgart.de/reports/buero-investment](http://www.immobilienbrief-stuttgart.de/reports/buero-investment).

PROJEKTE

## EWB vollendet Flandernhöhe in Esslingen



Etwa 200 Miet- und Eigentumswohnungen in zehn Gebäuden hat die Esslinger Wohnungsbau (EWB) in acht Jahren im Neubaugebiet Flandernhöhe realisiert. Hinzu kommen das Rudolf-Sophien-Stift und der Nachbarschaftstreff Am Schönen Rain. Das Gebäude Luna mit 33 Wohnungen für Mieter mit mittlerem Einkommen wurde als Letztes bezugsfertig und an den Eigentümer ITG Immobilien Treuhand, eine Tochter der Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen, übergeben. Elf Wohnungen mieteten die Sozialstation und die Städtischen Pflegeheime Esslingen für ihre Mitarbeiter. „Das Quartier Flandernhöhe hat Modellcharakter, da es als erstes großes Projekt gemäß dem Wohnraumversorgungskonzept der Stadt

entstanden ist. Dieses sieht vor, dass mindestens die Hälfte des neu gebauten Wohnraums gefördert und zu ermäßigten Mieten angeboten wird“, sagt Oberbürgermeister Matthias Klopfer. Die Drei- bis Vierzimmerwohnungen im Haus Luna sind zwischen 60 und 90 m<sup>2</sup> groß. Ein Blockheizkraftwerk versorgt das Gebäude mit dem Heizwärme und Warmwasser. Außerdem gehört eine Tiefgarage mit 33 Stellplätzen zum Gebäude. „Wo immer möglich, sollte man wie auf der Flandernhöhe innerstädtische Grundstücke zur Verdichtung der Bebauung nutzen, um mehr benötigten Wohnraum für Esslingen zu schaffen“, sagt EWB-Geschäftsführer Hagen Schröter.

## Weissenburger baut in Winnenden

48 Wohnungen plus Tiefgarage sowie zwölf Doppelhaushälften errichtet Weissenburger Projekt in Winnenden-Höfen im Rems-Murr-Kreis. Die Gebäude an der Ecke Winnender Straße/Seehaldenweg werden im Standard KfW-Effizienzhaus 55 errichtet, die Pläne stammen vom Stuttgarter Architekten Gerd Baldauf.

## Strenger baut in Neckartailfingen: Häuser in den Waldwiesen



18 Reihenhäuser und vier Doppelhaushälften errichtet das Strenger-Unternehmen Baustolz im Quartier Waldwiesen in Neckartailfingen, Landkreis Esslingen, mit 94 bis 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und fünf bis sechseinhalb Zimmern. Dank Wärmepumpe, Photovoltaik und einer ökologischen Holzbaweise wird der Standard KfW-40-NH erreicht.



MARKT



## Wann ist mieten günstiger als kaufen?

Der Kauf einer Eigentumswohnung lohnt sich in Stuttgart ab dem zwölften Jahr, dann ist die Kreditrate bei unverändertem Zinssatz niedriger als die Miete, rechnet das Portal Immobilienscout 24 vor. Angenommen wird ein Kaufpreis von 345 517 Euro für die Beispielwohnung, eine Kreditrate von 1368 Euro beziehungsweise eine Miete von 1000 Euro bei einer jährlichen Mietsteigerung von 3 %.

In München liegt nach der Annahme von Immobilienscout die Miete nach zehn Jahren über der Kreditrate, der Grund ist die höhere unterstellte

Mietsteigerung von 5 % pro Jahr. Der ermittelte Kaufpreis liegt in München bei 591 448 Euro, die Kreditrate bei 2260 Euro und die Miete bei anfänglichen 1485 Euro.

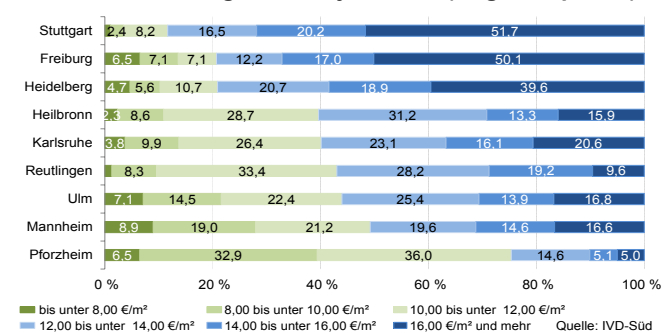
Immobilienscout geht von einer Wohnung mit 70 m<sup>2</sup> aus, deren Kauf soll im Deutschlandschnitt nach fünf Jahren günstiger sein als die Miete. In Köln und Düsseldorf übersteigt nach der Modellrechnung die Miete die Kreditrate im sechsten Jahr, in Berlin dauert es sieben Jahre, in Leipzig und Frankfurt acht Jahre und in Hamburg sogar 16 Jahre.

## IVD-Institut: Mieten in Baden-Württemberg steigen weiter

„Die äußerst schwache Neubautätigkeit wird die Wohnraumproblematik in den Großstädten Baden-Württembergs verstärken“, sagt Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. Dies mit entsprechenden Auswirkungen auf die Mieten.

In Stuttgart liegen bereits 51,7 % der Angebotsmieten in der Preisklasse ab 16 Euro und nur 11,6 % in der Preisklasse bis 12 Euro. In Heilbronn sind es 15,9 % ab 16 Euro und 39,6 % bis 12 Euro. In Reutlingen liegen nur 9,6 % über 16 Euro und 43 % bis 12 Euro. In Pforzheim sind es lediglich 5 % ab 16 Euro und 75,4 % bis 12 Euro.

Neuvertragsmieten für Wohnungen in den Großstädten Baden-Württembergs, 2. Halbjahr 2024 (Angebotspreise)



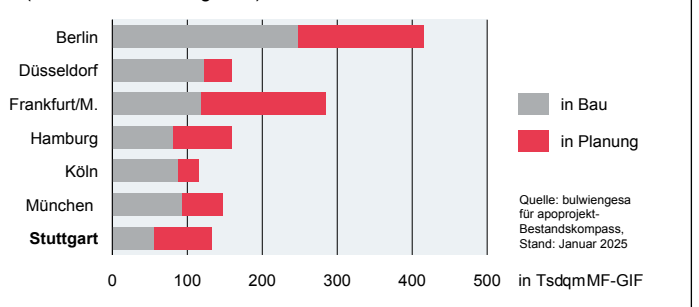
## Bürosanierungen in Stuttgart

1 % des Stuttgarter Büroflächenbestands von 8,3 Millionen m<sup>2</sup> wurden zwischen 2019 und 2024 kernsaniert, dies ergibt der Apoprojekt-Bestandskompass, erstellt von Bulwiengesa und Apoprojekt. Am höchsten ist die Quote in Berlin mit 3,4 %, gefolgt von München mit 1,5 % und Hamburg mit 1,2 %. Nach Stuttgart kommen Köln mit 0,9 %, Frankfurt mit 0,6 % und Düsseldorf mit 0,3 %. Bis 2027 sollen in Stuttgart weitere 132 000 m<sup>2</sup> Büroflächen saniert werden, davon waren Ende 2024 zirka 55 000 m<sup>2</sup> in der Umsetzung und 76 700 m<sup>2</sup> in der Planung.

Von den 132 000 m<sup>2</sup> sind noch 62 % unvermietet, höher ist die Quote nur in München mit 65 % und in Frankfurt mit 70 %. Mit 43 % ist der unvermietete Anteil bei den Sanierungsflächen in Köln am niedrigsten. Im Betrachtungszeitraum 2019 bis 2017 entfallen in Stuttgart zirka 8 % der Sanierungsflächen auf Eigennutzer, nur in München sind es mit etwa 4 % weniger. Den höchsten Anteil haben Eigennutzer in Berlin und Düsseldorf mit je 33 %.

In der Stuttgarter Eberhardstraße wurde laut Apoprojekt-Bestandskompass eine 8800 m<sup>2</sup> große Fläche nach Sanierung im vierten Quartal 2024 an ein Beratungsunternehmen für 39 Euro vermietet. Die unsanierte Angebotsmiete würde 12 Euro betragen, durch die Sanierung sei die Miete um 225 % gestiegen. Dabei muss es sich um die Anmietung von Deloitte bei

Sanierungen in den A-Städten nach Status (2025 bis 2027, Prognose)



| Anteil Sanierungen am Büroflächenbestand |                              |                               | Leerstand bei Sanierungen (2025 bis 2027) |                     |                 |
|--|------------------------------|-------------------------------|---|---------------------|-----------------|
| Stadt                                    | Büroflächenbestand 2024 (qm) | davon saniert (2019 bis 2024) | Stadt                                     | Sanierungen (in qm) | davon Leerstand |
| Berlin                                   | 21.700.000                   | 3,4 %                         | Berlin                                    | 415.000             | 53 %            |
| Düsseldorf                               | 7.700.000                    | 0,3 %                         | Düsseldorf                                | 159.000             | 50 %            |
| Frankfurt/M.                             | 10.100.000                   | 0,6 %                         | Frankfurt/M.                              | 285.000             | 70 %            |
| Hamburg                                  | 14.300.000                   | 1,2 %                         | Hamburg                                   | 159.000             | 56 %            |
| Köln                                     | 8.000.000                    | 0,9 %                         | Köln                                      | 115.000             | 43 %            |
| München                                  | 14.600.000                   | 1,5 %                         | München                                   | 147.000             | 65 %            |
| Stuttgart                                | 8.300.000                    | 1,0 %                         | Stuttgart                                 | 132.000             | 62 %            |

Quelle: bulwiengesa für apoprojekt-Bestandskompass, Stand: Januar 2025

Hines Immobilien in der Eberhardstraße 1-5 handeln (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 382).

**STANDORT**

**Expo Real:**

**Standpartner gesucht**

Die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart (WRS) sucht noch weitere Partner für den Stand der Region Stuttgart auf der Immobilienmesse Expo Real im Oktober in München. Interessierte können sich melden bei [bettina.schmid@region-stuttgart.de](mailto:bettina.schmid@region-stuttgart.de).

**Hoher Neubaubedarf in Baden-Württemberg**

44,6 Wohnungen pro 10 000 Einwohner fehlen in Baden-Württemberg, errechnete das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Mehr sind es nur in Bayern mit 50,8 und in Berlin mit 61,3. Deutschlandweit müssten bis 2030 pro Jahr 316 700 zusätzliche Wohnungen entstehen, davon etwa ein Fünftel in den Top-Sieben-Städten, zu denen auch Stuttgart zählt. In der Landeshauptstadt fehlen demnach 54,2 Wohnungen pro 10 000 Einwohner, das sind 3400 Einheiten jährlich bis 2030. Im Landkreis Ludwigsburg soll der Bedarf 2100 pro Jahr sein, in Esslingen 2200, in Böblingen 1600, in Göppingen 1100 und im Rems-Murr-Kreis 1800 Wohnungen. Zum Vergleich: In München fehlen sogar 73,8 Wohnungen pro 10 000 Einwohner oder 11 300 pro Jahr.

# Stuttgart auf der Immobilienmesse Mipim

## Unter den Standpartnern grummelt es hörbar

**Die Landeshauptstadt ist auf der Mipim nicht mehr angemessen vertreten. Die Standpartner sind verärgert. Fuhrmann sagt seine Teilnahme kurzfristig ab. Gefährdet der Rückzug der LBBW den Mipim-Stand 2026?**



Großes Fragezeichen: Wie geht es mit dem Stuttgart-Stand weiter?

**Es sind noch Maultaschen übrig, und zwar etliche.** Das gab es unseres Wissens noch nie, dass es am letzten Tag der internationalen Immobilienmesse Mipim noch schwäbische Teigtaschen im Überfluss gab – zumindest in Relation zu den wenigen Menschen, die sich am Freitag noch am Stuttgart-Stand sehen lassen.

Wir bewerten es als deutliches Zeichen, dass wirklich weniger Besucher im südfranzösischen Cannes sind, wenn auch der Messeveranstalter unverändert von über 20 000 spricht. **Die Gänge sind leerer, ebenso die Stände.** „Klasse statt Masse – auf der Mipim 2025 war vielleicht etwas weniger los als gewohnt, dafür waren wertvolle Gesprächspartner vor Ort“, sagt Marco Knopp, Sprecher der Geschäftsführung der LBBW Immobilien.

### „Wertvolle Gesprächspartner waren vor Ort“


Marco Knopp, Sprecher der Geschäftsführung der LBBW Immobilien



### Berlin teilte sich mit Manchester ein Zelt

Stuttgart ist wie schon seit Langem auf der Ebene vier, etwas abseits vom Hauptgeschehen. Der Nachbar Berlin fehlt überraschenderweise. Die Metropole teilt sich mit Manchester ein Zelt am Wasser, ein völlig unangemessener Auftritt für eine Bundeshauptstadt. Deutlich weniger Standpartner haben wohl auch die meisten, wenn nicht alle anderen deutschen Städte.

Frankfurt und München sperren über die Mittagszeit ihre Terrassen für die Allgemeinheit, nur noch Standpartner und ihre Gäste werden verköstigt. **Ob es angesichts von Gesamtkosten im mittleren sechsstelligen Bereich auf ein paar Würste ankommt? Gerade diese Offenheit ist es doch, die eine Messe auszeichnet.** Bei Stuttgart jedenfalls gibt es Maultaschen für alle, 950 wurden mit auf die Reise genommen.

BF  real estate finance  
[www.bf-realestatefinance.de](http://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** Geschäftsführer [f.carrozza@bf-direkt.de](mailto:f.carrozza@bf-direkt.de)  
**Patrick Remmele** Director [p.remmele@bf-direkt.de](mailto:p.remmele@bf-direkt.de)



**STANDORT**

**Stuttgart will die Alte Bahndirektion doch nicht**

Aufgrund unterschiedlicher Kaufpreisvorstellungen will die Stadt Stuttgart die Alte Bahndirektion an der Heilbronner Straße nebst dem angrenzenden Areal doch nicht von der P+B-Gruppe erwerben, berichtet die Stuttgarter Zeitung und bezieht sich auf eine Aussage von Finanzbürgermeister Thomas Fuhrmann im Verwaltungsausschuss. Ursprünglich sollte die Alte Bahndirektion saniert und



daneben zwei Neubauten errichtet werden, zusammen etwa 34 000 m<sup>2</sup> für zirka 2000 städtische Mitarbeiter. Die Kosten für den „Front Office Hub“ beziffert die Stuttgarter Zeitung auf mindestens 500 Millionen Euro. Jetzt soll die Verwaltung im ehemaligen Kaufhofgebäude an der Eberhardstraße nebst dem angrenzenden Parkhaus unterkommen. Das dort vorgesehene Haus der Kulturen könnte am Treffpunkt Rotebühlplatz eine Heimat finden. Von dort wiederum müssten die Volkshochschule und die Musikschule ins Uhland-Carré, den ehemaligen Allianz-Standort, umziehen.



Die LBBW wird als Standpartner wegfallen, auch auf der Expo Real

**„Es ist einfach nur peinlich“ – nicht mal ein Croissant am Stuttgart-Stand**

Stuttgart hat elf Standpartner und damit einen mehr als im Vorjahr. Doch unter denen grummelt es gewaltig. „Es ist einfach nur peinlich“, sagt einer, der ungenannt bleiben möchte. **Auslöser der Unmutsbekundung war, dass es am Stuttgart-Stand für die Besucher morgens nur einen Kaffee gibt.** In den Vorjahren wurde noch ein kleines Frühstück gereicht, beispielsweise Obstsalat und Joghurt.

**Das Croissant muss sich, wer dazu findig genug ist, dieses Jahr am benachbarten und deutlich kleineren Ungarn-Stand besorgen.** Dort werden die Stuttgarter bereitwillig mitversorgt.

**„Die Mipim entwickelt sich zur Arbeitsmesse“**

Björn Holzwarth, geschäftsführender Gesellschafter von E&G Real Estate



Für Unmut sorgt auch die Abendeinladung der Stadt Stuttgart für die Standpartner. Ein unwürdiger Rahmen, eine Weinprobe mit überwiegend schlechten Weinen, ist zu hören. Vom einzig trinkbaren habe es nur zwei Flaschen gegeben. Als die ersten Gäste ankamen, stuhlte das Restaurantpersonal gerade ab, die Küche improvisierte, das Essen dauerte.

**Kein Bürgermeister vertrat die Landeshauptstadt**

**Für noch mehr Unmut sorgt, dass Stuttgart nicht angemessen vertreten wird.** Von der Wirtschaftsförderung ist der kommissarische Leiter Matthias Pfeiffer mit einem Mitarbeiter da. Früher bot die Stadt hier eine Delegation auf. **Ein noch größeres Ärgernis ist, dass Finanzbürgermeister Thomas Fuhr-**

**Schneller bauen, früher wohnen.**

Zukunft braucht Raum.  
Wir bauen Ihr Wohngebäude nachhaltig und wirtschaftlich.

Mehr erfahren Sie unter  
[goldbeck.de/standort/stuttgart](http://goldbeck.de/standort/stuttgart)



**GOLDBECK**

## STANDORT

### Stuttgart schrumpft leicht

Um 735 auf 609 334 ist die Einwohnerzahl Stuttgarts im Vorjahr leicht gesunken. Die Gründe sind ein negativer Wanderungssaldo und ein Rückgang der Geburten.

## VERMIETUNGEN

### Natura mietet 8200 m<sup>2</sup> in Uhingen

Der Investment- und Asset-Manager Bowery vermietet 6600 m<sup>2</sup> Lager- und 1400 m<sup>2</sup> Büro- und Sozialfläche an den Lebensmittelgroßhändler Natura in der Bleicherstraße 34 in Uhingen, Landkreis Göppingen. Realogis hat vermittelt.

### Meister Markierung zieht nach Feuerbach

900 m<sup>2</sup> Büro- und Lagerfläche mietet der Spezialist für Fahrbahnmarkierungen von einem privaten Investor in der Kruppstraße 46 in Stuttgart-Feuerbach. Lutz-Finanz hat vermittelt.

### Casualfood serviert am Flughafen

Für fünf Gastronomieflächen am Stuttgarter Flughafen hat Casualfood den Zuschlag erhalten. Das Unternehmen betreibt bereits Konzepte an den Flughäfen Berlin, Düsseldorf und Frankfurt. Zu den Flächen am Flughafen gehören ein italoamerikanisches Restaurant der Eigenmarke Goodman & Filippo, das Snackkonzept Natural und Costa Coffee.

## PERSONEN

### Schuster leitet

#### Bürovermietung bei Colliers

Julius Schuster leitet nach acht Jahren bei Colliers nunmehr die Bürovermietung in Stuttgart. Er begann in der



Foto: Colliers

Bürovermietung und wechselte dann in das Investmentteam. Schuster folgt damit auf Hans-Christian Holtz, der nach 13 Jahren bei Colliers in Stuttgart als Geschäftsführer zur Steg wechselte (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 383).



Foto: D. Unterreiner

Leckere schwäbische Maultaschen – am letzten Messetag waren sogar etliche übrig

**mann seine Teilnahme kurzfristig absagt.** Grund: Der Flughafenstreik, am Mittwoch musste er wieder im Rathaus sein. „Ich habe damit gerechnet, dass er nicht kommt“, sagt ein Standpartner. Trotz Streik flog am Montag die Maschine über Zürich nach Nizza. Andere Teilnehmer wichen auf die Flughäfen Basel, Straßburg oder Zürich aus. **„Wer kommen wollte, der hat es auch geschafft“, so der Tenor.**

## „Den Standpartnern wird eine künftige Beteiligung nicht leichter gemacht“

**„Wer sich auf der Mipim beim Stand ‚Stuttgart & Partner‘ auf ein Gespräch mit der Verwaltungsspitze der Landeshauptstadt gefreut hat, wurde enttäuscht – es war leider keiner der Herren anwesend“**, bedauert Bettina Klenk, neue Niederlassungsleiterin Stuttgart von Pandion und Vorständin des Branchenverbands IWS. „Eine größere Präsenz des Verwaltungsmanagements hätte eine wertschätzende Wirkung erzielt. Den Standpartnern wird eine Entscheidung für eine künftige Beteiligung an der Standpartnerschaft Stuttgart nicht leichter gemacht“, findet Björn Holzwarth, geschäftsführender Gesellschafter von E&G Real Estate und langjähriger Standpartner, deutliche Worte.

## „Unsere Erwartungen an die Mipim wurden erfüllt“

Frank Leukhardt, Geschäftsführer bei Colliers International



## Fuhrmann musste am Mittwoch wieder im Rathaus sein

„Aufgrund des Warnstreiks der Gewerkschaft Verdi, von dem auch der Flughafen Stuttgart betroffen war, konnte Bürgermeister Fuhrmann die Messe nicht wie geplant besuchen. Leider war auch keine Verschiebung der Reise zu einem späteren Zeitpunkt möglich, weil er bereits am Mittwoch wieder dringliche Termine im Rahmen der Beratungen zum Nachtragshaushalt wahrzunehmen hatte und dafür eine rechtzeitige Rückkehr nicht mehr gewährleistet werden konnte“, teilt die Pressestelle der Stadt Stuttgart auf unsere Anfrage hin mit.

## In Düsseldorf präsentiert der OB auf Englisch

Eigentlich haben bei so einer Messe Oberbürgermeister (im Vorjahr war Frank Nopper da) und Baubürgermeister Präsenzpflcht, lautet die mehrheitliche Meinung der Stuttgarter Messebesucher. **Einige schauen neidvoll nach Düsseldorf, dort präsentiert der Oberbürgermeister auf Englisch vor großem Publikum seine Stadt.**

**UNTERNEHMEN**

**IVT kümmert sich um Family Offices**

Die Stuttgarter IVT erweitert ihren Geschäftsbereich um eine auf Immobilien spezialisierte Multi-Family-Office-Abteilung. „Mit diesem neuen Segment hebt sich das Unternehmen sowohl von klassischen Family Offices als auch von traditionellen Immobilienunternehmen ab“, sagt Vorstand Sven Neubert. Die IVT will damit für eine exklusive Klientel als ein auf Immobilien ausgerichtetes, hoch spezialisiertes Family Office agieren, welches ihr laut Neubert „einen Zugang zu den erfolgreichsten Konzepten bietet, hochattraktive Investitionsmöglichkeiten sowie eine umfassende Vermögensverwaltung“. [www.ivt-ag.com](http://www.ivt-ag.com)

**Bärbel Bahr verteilt Rosen**

Zum Weltfrauentag verteilt das Böblinger Maklerunternehmen Immobilien



Service Bärbel Bahr traditionell Rosen an Frauen. Dieses Jahr besuchten die Mitarbeiter vier Pflegeheime in Böblingen und Sindelfingen und schenkten dort Rosen an die Seniorinnen.

Dieses Jahr begrüßt Pfeiffer. „Obwohl die Messe in diesem Jahr insgesamt ruhiger wirkte und subjektiv weniger Besucher vor Ort waren, fällt mein persönliches Fazit positiv aus“, stellt er fest. „Die Gespräche, die wir als Wirtschaftsförderung führen konnten, zeichneten sich erneut durch eine hohe Qualität aus – ein Merkmal, das die Mipim seit jeher ausmacht und auch in diesem Jahr spürbar war. Auf dieser Grundlage können nachhaltige Projektansätze entwickelt werden, die zur weiteren Stärkung des Wirtschafts- und Immobilienstandorts Stuttgart beitragen.“

**Die LBBW verlässt den Stuttgart-Stand auf der Mipim und der Expo Real**

Wie geht es mit dem Messestand weiter? LBBW und LBBW Immobilien sind beide Hauptsponsoren, sie dürften das Doppelte eines normalen Standpartners beitragen, deren Aufwand mit zirka 30 000 Euro auch schon hoch genug ist. Doch da die LBBW ab Herbst ihr gewerbliches Immobilienfinanzierungsgeschäft zusammen mit der Berlin Hyp unter deren Namen bündelt, verändert sich einiges (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 377). **Die LBBW-Mitarbeiter bekommen nicht nur neue Visitenkarten, sie werden nächstes Jahr am Stand der Berlin Hyp sein. Im Klartext: Die LBBW wird, Stand heute, nicht mehr Partner am Stuttgart-Stand sein.**

**„Ein Anpassen der Projekte ist notwendig“**

Bettina Klenk, Niederlassungsleiterin Stuttgart von Pandion



**Am Stand der Region Stuttgart auf der Immobilienmesse Expo Real im Oktober fehlt die LBBW bereits dieses Jahr. Die Konsequenz: Die zweite Ebene des Standes wird wegfallen.** Die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart (WRS) als Veranstalter verhandelt noch über die Nutzung der einstigen LBBW-Sonderfläche im hinteren Teil des Standes.

**Die Stimmung ist überwiegend gedrückt**

Zurück zur Mipim. Die Stimmung auf der Messe ist im dritten Krisenjahr überwiegend gedrückt. Von deutschen institutionellen Investoren kommen wenig bis keine Kaufanreize. Schweizer und vor allem angelsächsische Investoren suchen nach Chancen. Deutsche Makler und Projektentwickler hadern mit dem jüngsten Anstieg der Umlaufrendite um zirka 50 Basispunkte. **Die Preisfindung müsse neu beginnen, meinen die ersten. Zum Zwanzigfachen können sie nicht verkaufen, klagen die zweiten.**

**DIE BRANCHE WARTET (GENAU) AUF SIE ....**

**WIR BRINGEN SIE IN POSITION!**

**MATCH?**



**ANZEIGEN, DIE ANKOMMEN ...**



**CLICK HERE** 

IMPRESSUM

Immobilienbrief  
STUTTGART 

ISSN 1866-1289

[www.immobilienbrief-stuttgart.de](http://www.immobilienbrief-stuttgart.de)

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner  
[fpu@unterreiner-medien.de](mailto:fpu@unterreiner-medien.de)

Verlagsleitung:

Stefan Unterreiner  
[su@unterreiner-medien.de](mailto:su@unterreiner-medien.de)

Unterreiner Medien GmbH

Urbanstraße 133  
73730 Esslingen  
Telefon 0711 / 35 10 910  
[info@unterreiner-medien.de](mailto:info@unterreiner-medien.de)  
[www.unterreiner-medien.de](http://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](http://www.immobilienbrief-stuttgart.de). Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.



Matthias Pfeiffer von der Wirtschaftsförderung eröffnet den Stand

„Inzwischen haben die meisten Marktteilnehmer verstanden, dass die geänderten gesamtwirtschaftlichen Faktoren ein Umdenken und Anpassen der Projekte in allen Assetklassen mit sich bringt“, resümiert Bettina Klenk. Eine wieder gestiegene Nachfrage sei in der Assetklasse Wohnen zu verzeichnen. „Auch, wenn der Spruch ‚Lage, Lage, Lage‘ abgedroschen klingt und viele Jahre wenig beachtet wurde – heute ist er wieder wichtiger denn je!“

„Der Austausch ist wichtig, denn die Marktsituation bleibt ebenso herausfordernd wie komplex. Das zeigt sich unter anderem an dem veränderten Wettbewerbsumfeld“, meint Marco Knopp. „Es hat sich verschoben, es gelten andere, neue Erfolgsfaktoren. Assetklassen, die dabei stärker in den Fokus rücken, sind die soziale Infrastruktur und Bildung. Nun ist ein aktives Asset-Management gefordert, um vorhandenes Marktpotenzial auszuschöpfen.“

## „Die Messe bietet weiterhin Chancen“

Emanuel Coskun, Niederlassungsleiter Stuttgart von Hines Immobilien



## „Die Mipim entwickelt sich mehr und mehr zur Arbeitsmesse“

„Die Mipim entwickelt sich erfreulicherweise mehr und mehr zur Arbeitsmesse. Professionalität und Zurückhaltung stehen im Vordergrund. Insgesamt war die Stimmung auf der Investoren-, Entwickler- und Dienstleisterseite sehr nüchtern. Ungeachtet dessen haben wir sehr interessante Gespräche geführt, die die Basis für folgende Transaktionen noch 2025 bilden könnten“, konstatiert Björn Holzwarth.

„Mit markreflektiertem Blick nach Cannes gereist, wurden unsere Erwartungen an die diesjährige Mipim erfüllt“, zieht Frank Leukhardt, Geschäftsführer Colliers Stuttgart, ein positives Fazit. „Wir konnten mit wichtigen Entscheidungsträgern unserer Branche über aktuelle Investment- beziehungsweise Desinvestmentstrategien sprechen und dabei zugleich konkrete Investmentideen präsentieren. Mit Blick auf die Stabilisierung von Renditen, Kapitalwerten sowie des Transaktionsgeschehens konnten wir gegenüber dem Vorjahr durchaus eine vorsichtig optimistische Stimmung wahrnehmen.“

## „Tatendrang war wieder selektiv zu spüren“

Sehr viele Termine mit Anlegern aus dem europäischen Ausland hat Emanuel Coskun, Niederlassungsleiter Stuttgart von Hines Immobilien. Er tauscht sich mit ihnen über Stuttgart und Investmentperspektiven aus. „Die Messe ist wieder im vernünftigen Fahrwasser und bietet weiterhin Chancen für Städte und Regionen, mit neuen Playern zusammenzukommen. Für mein Dafürhalten war es schön, die Neugierde und den Tatendrang – wenn auch nur selektiv – wieder vermehrt zu spüren“, sagt er. ■