Master Thesis

Zur Erlangung des akademischen Grades Master of Science

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (D)

Studiengang Immobilienmanagement

Wintersemester 2013/2014

Projektentwicklung von Büroimmobilien in der Stadt Stuttgart

- Lösungsansätze und Handlungsempfehlungen basierend auf der Analyse spezifischer Chancen und Herausforderungen für Projektentwickler -

Master Thesis vorgelegt

am:	15.01.2014
von:	Sandra Kugel
bei:	Prof. Dr. Dieter Rebitzer (Erstprüfer)
	Frank Peter Unterreiner (Zweitprüfer)

Danksagung

An erster Stelle möchte ich mich bei Herrn Frank Peter Unterreiner, Herausgeber des Immobilienbriefs Stuttgart, für seine tatkräftige Unterstützung durch die Vermittlung der Kontakte für die Online-Befragung und die Expertengespräche bedanken.

Bedanken möchte ich mich auch bei allen Teilnehmern der Online-Befragung und insbesondere bei den folgenden Personen, die im Rahmen der Expertengespräche durch ihre Fachkenntnisse maßgeblich zum Inhalt dieser Arbeit beigetragen haben:

Herrn Selcuk Ulu, Herrn Sven Kübler, Frau Bianca Reinhardt, Herrn Thomas Schmid, Herrn Uwe Jaggy, Herrn Mario Caroli, Frau Kirsten Rickes, Herrn Dirk Hasselbring, Herrn Peter Brenner und Frau Ines Aufrecht.

Abschließend gilt mein besonderer Dank meiner Familie und meinen Freunden für Ihre Unterstützung und aufgebrachte Geduld.

Kurzfassung

Gegenstand dieser Master Thesis ist die Erarbeitung von Lösungsansätzen und Handlungsempfehlungen bezüglich der Büroprojektentwicklung in der Stadt Stuttgart, die auf der Analyse der Chancen und Herausforderungen für Projektentwickler basiert.

In einem ersten Schritt werden die für den Standort Stuttgart spezifischen Chancen und Herausforderungen für Büroentwickler mittels einer klassischen Desk Research ermittelt. Anschließend werden die Herausforderungen durch eine Online-Befragung verifiziert. Die Befragung umfasst folgende Themenbereiche: Standortbedingungen, Büromarkt generell, Vermietungs- und Investmentmarkt, Baurecht, sonstige Vorgaben und Anforderungen, Stuttgart 21 und Widerstand aus der Bevölkerung. Zur Online-Befragung im Oktober 2013 werden nahezu alle Projektentwickler eingeladen, die aktuell in Stuttgart Büroimmobilien entwickeln. Die Befragung erreicht eine Rücklaufquote von rund 57 % (12 Teilnehmer bei 21 eingeladenen Kandidaten).

Das Ergebnis der Befragung bildet ab, dass sich die größten Herausforderungen bei der Büroprojektentwicklung in Stuttgart durch die folgenden Aspekte ergeben: Grundstücksverfügbarkeit, Büromieten, Büroflächennachfrage, Baurechterlangung, Grundstückspreise und SIM (Stuttgarter Innenentwicklungsmodell).

Aufbauend auf diesen Ergebnissen werden Lösungsstrategien der Projektentwickler untersucht und Handlungsempfehlungen für die Stadt Stuttgart und die Immobilienbranche abgeleitet. Um diesbezüglich qualitative Aussagen zu erhalten, wird das Instrument der Expertenbefragung eingesetzt. Insgesamt werden zehn Expertengespräche geführt, davon fünf mit Stuttgarter Büroentwicklern und fünf mit anderen Stakeholders aus den Bereichen Baurecht, Wirtschaftsförderung, Investment, Vermietung und Interessensvertretung der Immobilienwirtschaft Stuttgart.

In den Expertengesprächen mit den Projektentwicklern wird deutlich, dass die Herausforderungen besonders erfolgreich gemeistert werden können, wenn eine individuelle Strategie oder eine Spezialisierung des Projektentwicklungsunternehmens erfolgt. Durch die Entwicklung von „Nischenprodukten“ können sich diese Developer im Wettbewerb behaupten und erlangen dadurch eher Projekterfolge. Um sich bestmöglich an die spezifischen Bedingungen des Stuttgarter Marktes zu adaptieren, ist ein hohes lokales Know-how klar von Vorteil.

Bei den Handlungsempfehlungen muss differenziert werden – einige sind relativ kurzfristig umsetzbar und können große Erfolge erzielen. Andere Maßnahmen hingegen können Probleme nur indirekt beeinflussen. Insgesamt ist es elementar, dass beide „Seiten“, sowohl die Zuständigen der Stadt Stuttgart als auch die der Immobilienbranche Stuttgarts zusammenarbeiten und kooperieren, um erfolgreiche Büroprojekte zu realisieren.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis I

Abbildungsverzeichnis IV

Tabellenverzeichnis VII

Abkürzungsverzeichnis VIII

1 Einleitung 1

1.1 Übergeordnete Problemstellung: Zunehmende Komplexität in der Projektentwicklung 1

1.1.1 Definition Projektentwicklung 1

1.1.2 Aktuelle Herausforderungen in der Projektentwicklung bundesweit 1

1.2 Problemstellung und Ziel dieser Arbeit 3

1.3 Aufbau dieser Arbeit 3

2 Untersuchungsgebiet und –gegenstand 4

2.1 Untersuchungsgebiet: Stadt Stuttgart 4

2.2 Untersuchungsgegenstand: Büroprojektentwicklung 5

2.2.1 Die Projektentwicklung 5

2.2.2 Die Büroimmobilie 6

3 Analyse spezifischer Chancen und Herausforderungen für Büroprojektentwicklungen in Stuttgart 10

3.1 Aufstellung von Arbeitshypothesen 10

3.1.1 Standortbedingungen der Stadt Stuttgart 11

3.1.2 Büroimmobilienmarkt der Stadt Stuttgart 23

3.1.3 Baurecht und sonstige Vorgaben der Stadt Stuttgart 53

3.1.4 Entwicklungen durch Stuttgart 21 70

3.1.5 Haltung und Engagement der Bevölkerung, der Politik und der Wirtschaftsförderung in Stuttgart hinsichtlich Büroprojektentwicklungen 75

3.2 Verifizierung der Arbeitshypothesen durch Befragung von Büroprojektentwicklern in Stuttgart ... 80
3.2.1 Formelles zur Befragung ... 80
3.2.2 Ergebnisse der Befragung ... 82

4 Lösungsansätze und Handlungsempfehlungen ... 91

4.1 Expertengespräche ... 91
4.2 Lösungsstrategien der Projektentwickler ... 93
4.2.1 Lösungsstrategien bezüglich der geringen Grundstücksverfügbarkeit ... 93
4.2.2 Lösungsstrategien bezüglich der vergleichsweise geringen Büromieten und der hohen Grundstückspreisen ... 94
4.2.3 Lösungsstrategien bezüglich der Büroflächennachfrage ... 95
4.2.4 Lösungsstrategien bezüglich der Baurechterlangung ... 96
4.2.5 Lösungsstrategien bezüglich des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) ... 97
4.2.6 Zusammenfassung der Lösungsstrategien ... 98
4.3 Lösungsansätze am Beispiel von Einzelprojekten ... 99
4.3.1 DIBAG Industriebau AG: Kauf und Sanierung einer Lackfabrik ... 99
4.3.2 Hochtief Projektentwicklung GmbH: „CasaNova“ als Revitalisierung ... 100
4.3.3 PHOENIX Real Estate Development GmbH: „Gerber” als Prestigeprojekt ... 100
4.3.4 Bülow AG: Ungewöhnliche Marketingaktion für das „Bülow-Carré“ ... 101
4.4 Zusammenfassende Erkenntnisse zu Lösungsansätzen für Büroprojektentwickler ... 101
4.5 Handlungsempfehlungen für die Zukunft ... 102
4.5.1 Handlungsempfehlungen bezüglich der geringen Grundstücksverfügbarkeit ... 102
4.5.2 Handlungsempfehlungen bezüglich der geringen Büromieten ... 104
4.5.3 Handlungsempfehlungen bezüglich der Büroflächennachfrage ... 105
4.5.4 Handlungsempfehlungen bezüglich des Themas Baurecht ... 108
4.5.5 Handlungsempfehlungen bezüglich des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) ... 114
4.5.6 Zusammenfassung der Handlungsempfehlungen ... 116
4.5.7 Zusammenfassende Erkenntnisse zu den Handlungsempfehlungen ... 117

5 Zusammenfassung, Fazit und Ausblick ... 118

5.1 Abschließende Zusammenfassung ... 118
5.2 Persönliches Fazit und Ausblick ... 120

Literaturverzeichnis 121

Internetquellen 128

Experteninterviews 130

a.) Experteninterviews zu bestimmten fachlichen Fragen 130

b.) Experteninterviews zur Büroprojektentwicklung in Stuttgart 130

Anlagenverzeichnis XI

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Projektentwicklungsvolumen Büro (li.) und Wohnen (re.) in Mio. m² deutscher A-Städte 1

Abb. 2: Aktuelle Herausforderungen für Projektentwicklungen (Anfang 2013) 2

Abb. 3: Darstellung der Vorgehensweise und Methodik der Untersuchung 3

Abb. 4: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes: Stadt Stuttgart (eingefärbter Bereich) 4

Abb. 5: Verteilung der Büroflächen in der Stadt Stuttgart nach Gebäudetyp 6

Abb. 6: Kriterien der Nachhaltigkeit eines Bürogebäudes (Mehrfachantworten möglich) . 8

Abb. 7: Mittelwerte für die Wichtigkeit von Faktoren bei der Mietentscheidung 2011 8

Abb. 8: Gründe für den Umzug von Büromietern 9

Abb. 9: Zentrale Lage Stuttgarts im Wirtschaftsdreieck Frankfurt-München-Zürich und in Europa 11

Abb. 10: Reliefkarte Stuttgart 12

Abb. 11: Heilquellen und Heilquellenschutzgebiet 13

Abb. 12: Geologische Karte Stuttgarts 14

Abb. 13: Übersicht der Verkehrsinfrastruktur in Stuttgart 16

Abb. 14: Büro-/Gewerbestandorte in Stuttgart 17

Abb. 15: Hallenfläche der Messen in m² im Vergleich 2010 18

Abb. 16: Wirtschaftsprofile einiger Vergleichsstandorte nach Sektoren 20

Abb. 17: Projektentwicklungsvolumen A-Städte (li.) und Entwicklung in Stuttgart (re.) 25

Abb. 18: Neubauprojekte und Vorvermietung in m² im Bürosegment Stuttgart 26

Abb. 19: Büroflächenneuzugang bis 2017 in Stuttgart nach Teilräumen 27

Abb. 20: Bülow Carré (li.) und CityGate (re.) 28

Abb. 21: Pauline 21 (li.), Caleido (Mitte) und Gerber (re.) 28

Abb. 22: Übersicht Europaviertel Stuttgart 29

Abb. 23: Büroflächenbestand in Stuttgart 2013 nach Stadtbezirken 30

Abb. 24: Büromarktgrößen 2012 im Vergleich 31

Abb. 25: Verteilung der Büroflächen in der Stadt Stuttgart nach baulichem Zustand 31

Abb. 26: Spitzenmieten der Top-Standorte im deutschen (li.) und europ. Vergleich 2012 (re.) 32

Abb. 27: Durchschnittsmieten in den Stuttgarter Büroteilräumen 33
Abb. 28: Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m² im Stadtgebiet Stuttgart 34
Abb. 29: Flächenumsatz der sieben deutschen Metropolen in m² in den Jahren 2003-2012 35
Abb. 30: Vermietung in m² nach Büroteilräumen in Stuttgart 36
Abb. 31: Abgeschlossene Büromietverträge nach Fläche in Stuttgart 37
Abb. 32: Leerstände der sieben deutschen A-Städte im Vergleich 38
Abb. 33: Verteilung des Leerstandes in der Stadt Stuttgart nach Büroteilräumen 39
Abb. 34: Verteilung des Leerstandes in der Stadt Stuttgart nach Baualtersklassen 39
Abb. 35: Büroflächenpotenziale in der Stadt Stuttgart 2013 40
Abb. 36: Determinanten des Büroimmobilienmarktes 41
Abb. 37: Property Index Immax (Immobilienmarktindex) Stuttgart 42
Abb. 38: Gegenüberstellung von Büropotenzialen und Bedarf/Standortpräferenzen (bis 2020) in der Stadt Stuttgart nach Büroteilräumen 43
Abb. 39: Jährliche Veränderung der Bürobeschäftigten in der Region Stuttgart in % 44
Abb. 40: Neubauflächenbedarf nach Branchengruppen für die Stadt Stuttgart bis 2020 .. 45
Abb. 41: Index der Mieterzufriedenheit im bundesweiten Vergleich 46
Abb. 42: Gewerbliches Transaktionsvolumen in Mio. Euro der Big 7 (li.) und in Stuttgart (re.) 47
Abb. 43: Büro-Spitzenrendite in % im bundesweiten Vergleich der sieben A-Städte 48
Abb. 44: Entwicklung der Spitzenrenditen (in %) in Stuttgart nach Immobilienart 49
Abb. 45: Top-Käufergruppen (in %) im ersten Halbjahr 2013 in Stuttgart 49
Abb. 46: Ausschnitt aus der Übersicht zur Ortsbausatzung von 1935 in Stuttgart 54
Abb. 47: Erhebungsdaten des Städtevergleichs der Baurechtsämter 2011 57
Abb. 48: Die drei Säulen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells SIM 60
Abb. 49: Verwendung der durch die Planung ausgelösten Bodenwertsteigerung im SIM 62
Abb. 50: Stadtentwicklungskonzept Stuttgart 66
Abb. 51: Übersicht der neu entstehenden Stadtgebiete durch „S21“ 70
Abb. 52: „S21“ – Neuordnung Bahnknoten Stuttgart 72
Abb. 53: Europäisches Hochgeschwindigkeitsnetz „Magistrale für Europa“ 73
Abb. 54: Ergebnisse aller Befragten gesamt – Darstellung der Mittelwerte 83
Abb. 55: Größte Herausforderungen – Antwortendiagramm und Mittelwerte 84
Abb. 56: Durchschnittswerte der Themenbereiche 85

Abb. 57: Verteilung der Probanden nach Projektentwickler-Typ ... 86
Abb. 58: Subgruppenvergleich nach Projektentwickler-Typ ... 86
Abb. 59: Verteilung der Probanden nach Art der Projektentwicklung ... 87
Abb. 60: Subgruppenvergleich nach Art der Projektentwicklung ... 87
Abb. 61: Verteilung der Probanden nach räumlichem Bereich der Tätigkeit ... 88
Abb. 62: Subgruppenvergleich nach räumlichem Bereich der Projektentwicklertätigkeit ... 88
Abb. 63: Verteilung der Probanden nach Anzahl der Büroprojektentwicklungen in Stuttgart ... 89
Abb. 64: Subgruppenvergleich nach Anzahl der Büroprojektentwicklungen in Stuttgart ... 89
Abb. 65: Größte Herausforderung mit Filter eines Teilnehmerkreises ... 90
Abb. 66: Ehemalige Lackfabrik in Stuttgart Feuerbach ... 99
Abb. 67: Visualisierung „CasaNova“ ... 100
Abb. 68: Visualisierung Gerber ... 100
Abb. 69: Marketing am Stuttgarter Flughafen für das Bülow-Carré ... 101

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zusammenfassung der Chancen und Herausforderungen bei Büroprojektentwicklungen in Stuttgart durch Standortbedingungen 22

Tabelle 2: Grundstückspreise für Büro-/Geschäftshausgrundstücke 2013 im Vergleich 51

Tabelle 3: Zusammenfassung der Chancen und Herausforderungen bei Büroprojektentwicklungen in Stuttgart durch den Büroimmobilienmarkt 52

Tabelle 4: Zusammenfassung der Chancen und Herausforderungen bei Büroprojektentwicklungen in Stuttgart durch das Baurecht und sonstige Vorgaben 69

Tabelle 5: Fahrtzeiten heute und mit Stuttgart 21 73

Tabelle 6: Zusammenfassung der Chancen und Herausforderungen bei Büroprojektentwicklungen in Stuttgart durch die Entwicklungen im Zuge von Stuttgart 21 74

Tabelle 7: Zusammenfassung der Chancen und Herausforderungen bei Büroprojektentwicklungen in Stuttgart durch die Haltung und das Engagement der Bevölkerung, der Politik und der Wirtschaftsförderung 79

Tabelle 8: Liste der eingeladenen Teilnehmer der Online-Befragung 81

Tabelle 9: Übersichtsliste der geführten Expertengespräche 92

Tabelle 10: Zusammenfassung der Lösungsstrategien der befragten Projektentwickler 98

Tabelle 11: Zusammenfassung der Handlungsempfehlungen unterteilt in Aufgaben der Stadt Stuttgart und der Immobilienbranche Stuttgart 116

Tabelle 12: Zusammenfassung der größten Chancen und Herausforderungen bei der Büroprojektentwicklung in der Stadt Stuttgart sowie der wichtigsten Handlungsempfehlungen 119

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
B-Plan	Bebauungsplan
BauBM	Baubürgermeister
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
d.h.	das heißt
EnEV	Energieeinsparverordnung
etc.	et cetera
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung
i.d.R.	in der Regel
i.V.m.	in Verbindung mit
IWS	Immobilienwirtschaft Stuttgart e.V. – Verband für die Metropolregion Stuttgart
LBO	Landesbauordnung
li.	links
m	Meter
m²	Quadratmeter
MF-G	Mietfläche für gewerblichen Raum
Mio.	Millionen
OB	Oberbürgermeister
re.	rechts
SIM	Stuttgarter Innenentwicklungsmodell
u.a.	unter anderem
v.a.	vor allem
z.B.	zum Beispiel

1 Einleitung

1.1 Übergeordnete Problemstellung: Zunehmende Komplexität in der Projektentwicklung

1.1.1 Definition Projektentwicklung

Projektentwicklung wird häufig als Königsdisziplin der Immobilienwirtschaft bezeichnet aufgrund der komplexen und anspruchsvollen Leistung, welche Projektentwickler abdecken.[1] Eine einheitliche Definition des Begriffes „Projektentwicklung“ gibt es nicht, jedoch gilt die folgende Definition von Diederichs (1996) als sehr verbreitet:

„Durch Projektentwicklung sind die Faktoren Standort, Projektidee und Kapital so miteinander zu kombinieren, dass einzelwirtschaftlich wettbewerbsfähige, arbeitsplatzschaffende und -sichernde sowie gesamtwirtschaftlich, sozial- und umweltverträgliche Immobilienobjekte geschaffen und dauerhaft rentabel genutzt werden können.“[2]

1.1.2 Aktuelle Herausforderungen in der Projektentwicklung bundesweit

Nach der Finanzkrise 2007 ist seit 2009 ist eine Erholung des deutschen Immobilienmarktes erkennbar. Dem positiven Trend folgend ist auch das Projektentwicklungsvolumen insgesamt in den deutschen A-Städten[3] seit 2010 stetig gestiegen. Dieses Wachstum wird jedoch maßgeblich durch das Wohnsegment vorangetrieben durch die anhaltend hohe Wohnraum-Nachfrage.[4]

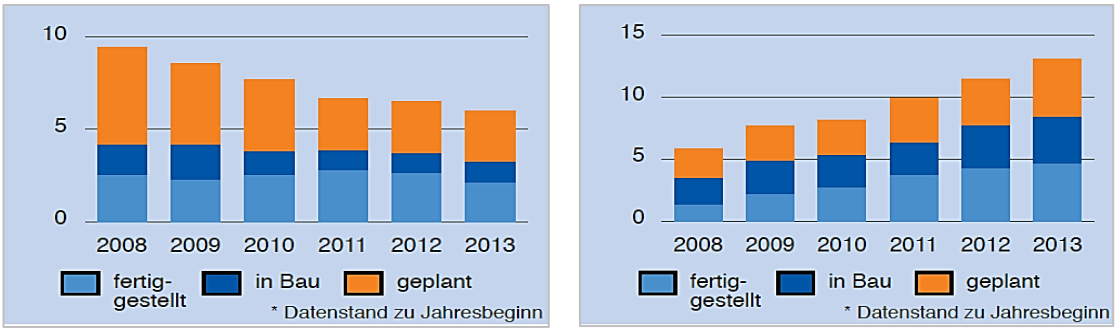


Abb. 1: Projektentwicklungsvolumen Büro (li.) und Wohnen (re.) in Mio. m² deutscher A-Städte[5]

[1] Vgl. Zahrnt (2013), S. 2.
[2] Gondring (2009), S. 254.
[3] Deutsche A-Städte: Berlin, Hamburg, München, Frankfurt, Düsseldorf, Köln, Stuttgart.
[4] Vgl. BulwienGesa AG (2013), Der Markt für Projektentwicklungen 2013, S. 6-7.
[5] BulwienGesa AG (2013), Der Markt für Projektentwicklungen 2013, S. 7.

Während das Wohnprojektentwicklungsvolumen seit 2009 einen stetigen Zuwachs verzeichnet, ist das Büroprojektentwicklungsvolumen von einem gegensätzlichen Verlauf gekennzeichnet, dieses sinkt stetig seit 2008 (siehe Abbildung 1). Hintergrund ist die nur moderate Bautätigkeit der vergangenen Jahre, geprägt durch die fortschreitende Marktsättigung.[1]

Aufgrund aktueller Entwicklungen werden Projektentwicklungen immer komplexer: Zunehmender Widerstand aus der Bevölkerung, der zu zeitlichen Verzögerungen führen kann, steigende Baukosten aufgrund höherer Energieanforderungen und steigender Rohstoffpreise, zunehmende Schwierigkeiten der Finanzierung durch die zurückhaltende Finanzierungsbereitschaft der Banken, erschwerte Bedingungen bis zur Baugenehmigung u.a. durch höhere Umweltauflagen und insgesamt anspruchsvollere Kunden, die über eine höhere Expertise verfügen.[2]

Da vor allem Projektentwicklungen von Büroimmobilien seit Jahren rückläufig sind, wurden in einer bundesweiten Online-Umfrage von Jones Lang LaSalle Projektentwickler und Finanzierungsgeber zu den Herausforderungen (Skala von 1 (stimme nicht zu) bis 5 (stimme zu)) bei Büroprojektentwicklungen befragt. Die größten Hürden stellen den Umfrageergebnissen zufolge die Höhe der Grundstückspreise bei Neubauten sowie die Realisierung einer (Vor-)Vermietung dar. Große Probleme bereiten auch der Verkauf des fertiggestellten teilvermieteten Projektes, die Finanzierungsbedingungen sowie die Grundstücksverfügbarkeit für Neubauten.[3]

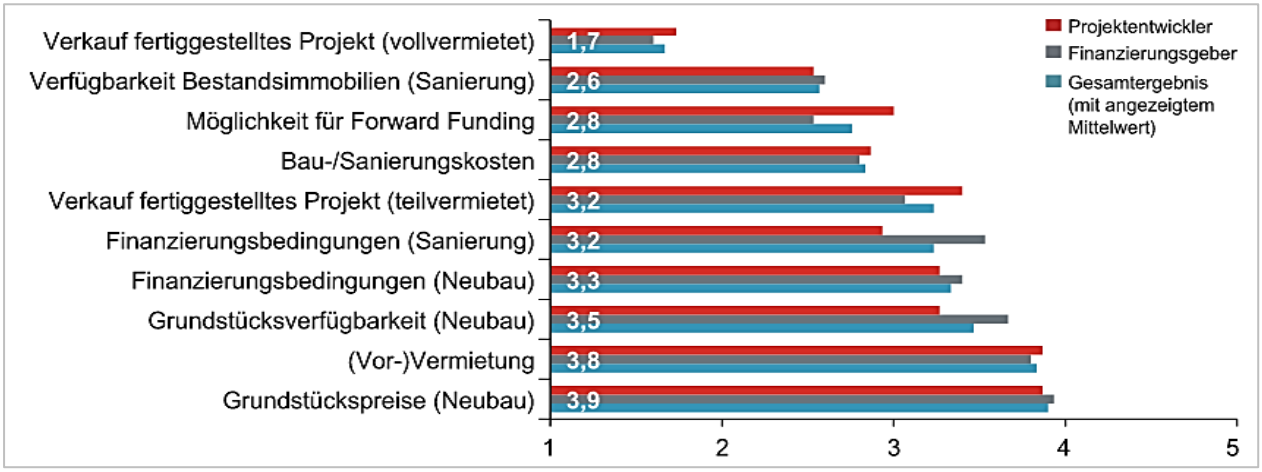


Abb. 2: Aktuelle Herausforderungen für Projektentwicklungen (Anfang 2013)[4]

Es wird also deutlich, dass in der Projektentwicklung die Herausforderungen stark abhängig von der Nutzungsart der Immobilie sind. Darüber hinaus hat jeder Standort seine spezifischen Eigenheiten, die eine Projektentwicklung positiv oder negativ beeinflussen können. Daher soll in dieser Arbeit ein zielgerichteter Fokus auf das Bürosegment und die Stadt Stuttgart erfolgen.

[1] Vgl. BulwienGesa AG (2013), Der Markt für Projektentwicklungen 2013, S. 6-7.
[2] Vgl. Werth (2013), S. 56-60 und Bobka (2013), S. 56-59.
[3] Vgl. Zahrnt (2013), S. 2.
[4] Zahrnt (2013), S. 2.

1.2 Problemstellung und Ziel dieser Arbeit

Stuttgart, auch als die „Kleine“ bezeichnet, gehört mit dem kleinsten Büromarkt zu den sieben A-Städten und damit zu den Top Standorten in Deutschland. Einerseits bietet Stuttgart viele Chancen für Projektentwickler von Büroprojekten, wie z.B. den stabilen Büromarkt. Demgegenüber ist der Standort durch eine Reihe von Herausforderungen geprägt, wie die vergleichsweise niedrigen Büromieten oder die geringe Flächenverfügbarkeit aufgrund der Talkessellage.

Dem bundesweiten Trend folgend ist auch in Stuttgart seit 2008 ein Rückgang der Büroprojektentwicklungen zu beobachten[1], welcher die Hemmnisse für Projektentwickler in Stuttgart attestiert. Die Projektentwicklung leistet jedoch einen wertvollen Beitrag für die Stadtentwicklung. Zum einen wirkt sie maßgeblich auf die Gestaltung des Städtebilds ein. Darüber hinaus trägt sie zur Stärkung der städtischen Wirtschaft bei durch die Bereitstellung von modernen Büroflächen, welche die Ansiedlung neuer Unternehmen ermöglicht und dadurch eine Erhöhung der kommunalen Steuereinnahmen bewirkt.

Daher sollen im Folgenden zunächst die für den Standort Stuttgart spezifischen Chancen und Herausforderungen bei der Entwicklung von Büroimmobilien **aus Sicht der Projektentwickler** eruiert werden. Ziel der Untersuchung ist es, Lösungswege für Projektentwickler zu erarbeiten sowie Handlungsempfehlungen für die Immobilienwirtschaft und die Politik abzuleiten.

1.3 Aufbau dieser Arbeit

Die folgende Grafik veranschaulicht die Methodik und die Vorgehensweise der Untersuchung.

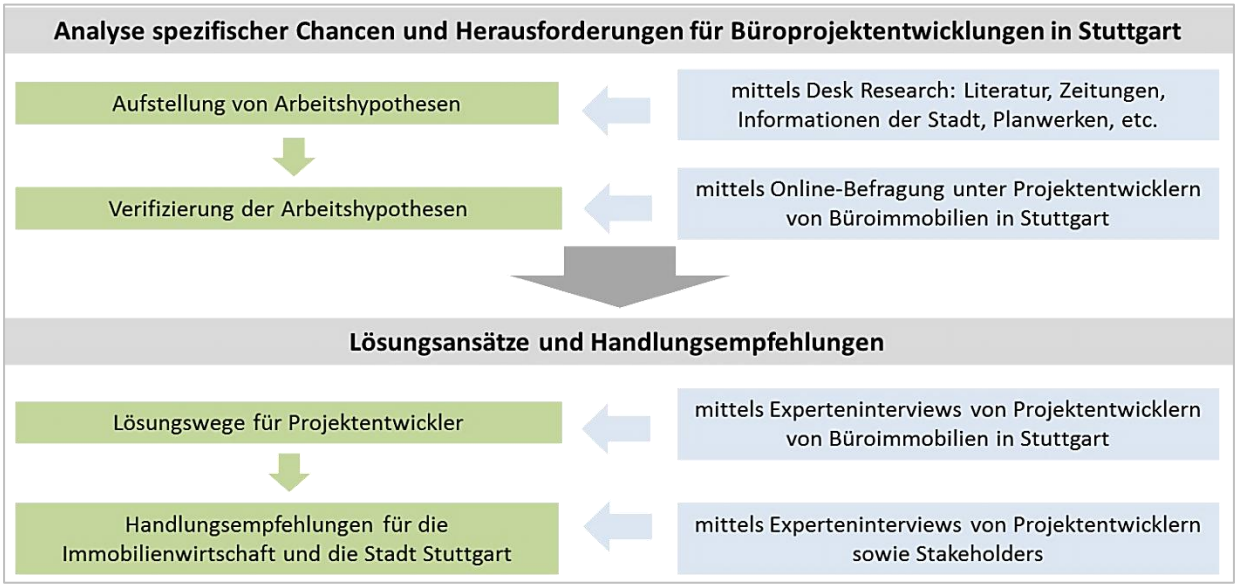


Abb. 3: Darstellung der Vorgehensweise und Methodik der Untersuchung

[1] Vgl. BulwienGesa AG (2013), Der Markt für Projektentwicklungen 2013, S. 15.

2 Untersuchungsgebiet und –gegenstand

2.1 Untersuchungsgebiet: Stadt Stuttgart

Stuttgart ist die Landeshauptstadt von Baden-Württemberg. Sie hat 599.210 Einwohner (Stand 1. Quartal 2013) und umfasst eine Fläche von 20.735 ha (Stand 2012).[1] Damit ist Stuttgart unter den sieben deutschen A-Städten die kleinste und gehört somit nicht zu den „Big Five“ (Berlin, Hamburg, München, Frankfurt und Köln). Als Untersuchungsgebiet wird nur das Stadtgebiet der Stadt Stuttgart abgegrenzt und nicht die Region Stuttgart. Die aktuellen Bestrebungen der Wirtschaftsförderung fokussieren zwar eine Vermarktung der Region Stuttgart als Ganzes und zusammengehörenden Verflechtungsraum. Dennoch ist Stuttgart von eigenständigen und starken Mittelzentren umgeben. Auch unterscheiden sich die wirtschaftlichen Ausprägungen und geografischen Eigenschaften der umliegenden Gemeinden stark von Stuttgart.

Abb. 4: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes: Stadt Stuttgart (eingefärbter Bereich)[2]

Daher wird in dieser Arbeit die Stadt Stuttgart mit ihren in Abbildung 4 dargestellten Stadtteilen betrachtet. Für die Untersuchung des Büromarktes werden nur die zwölf farbig dargestellten Stadtteile zugrunde gelegt, da sich nur in diesen Stadtteilen Bürostandorte befinden.

[1] Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (25.10.2013), http://www.statistik-bw.de.
[2] Colliers International Stuttgart (2013), Marktbericht Stuttgart | 1.-2. Quartal 2013, S. 2.

Lediglich in der Betrachtung des Büromarktes wird auch Leinfelden-Echterdingen mit einbezogen, da die Immobilienentwicklungen am Stuttgarter Flughafen aktuell sehr prägend sind. Die Bestrebungen der Wirtschaftsförderung Stuttgart, ein interkommunales Gewerbegebiet zwischen der Stadt Stuttgart und Leinfelden-Echterdingen auszuweisen[1], belegen die zunehmende Bedeutung des Bereichs um den Flughafen als Bürostandort.

2.2 Untersuchungsgegenstand: Büroprojektentwicklung

Büroprojektentwicklung bedeutet die Projektentwicklung von Büroimmobilien. Im Folgenden werden die beiden für die Untersuchung relevanten Begriffe einzeln dargestellt.

2.2.1 Die Projektentwicklung

In dieser Untersuchung wird die Projektentwicklung als gesamter Prozess von der Projektinitiierung bis zur Vermarktung durch einen professionellen Projektentwickler verstanden. Gegenstand der Untersuchung sind die drei wesentlichen Formen der Projektentwicklung.

Der **Trader Developer**, welcher in Stuttgart überwiegend agiert, entwickelt Immobilien vom Erwerb des Grundstücks bis zur baulichen Fertigstellung auf eigene Rechnung und veräußert diese anschließend teil- oder vollvermietet an einen Endinvestor. Seinen Profit erzielt der Trader aus der Differenz zwischen dem Verkaufserlös und den Projektkosten. Der **Investor Developer** übernimmt im Gegensatz zum Trader die fertiggestellte Immobilie in den eigenen Bestand. Er strebt daher ein optimales Verhältnis zwischen dem eingesetzten Eigenkapital und den erzielbaren Mieterlösen an; seine Zielgröße ist also die Rendite. Für den **Service Developer** ist die Projektentwicklung eine reine Dienstleistung. Er handelt i.d.R. im Auftrag von Dritten und auf fremde Rechnung. Er erhält für seine Leistungen ein Honorar vom Auftraggeber.[2]

Durch die unterschiedlichen Zielsetzungen und Profiterwirtschaftungen der jeweiligen Projektentwickler-Typen sind auch die Herausforderungen nicht gleich belastend für die Entwickler. So ist beispielsweise der Investmentmarkt für den Investor Developer zunächst irrelevant, da er seine Immobilien nicht veräußert. Für den Service Developer spielt die Grundstücksverfügbarkeit z.B. meist keine Rolle, da mit dem Auftrag oftmals schon ein Grundstück vorgegeben ist. Dieser Problematik wird in der Untersuchung Rechnung getragen.

Ausgenommen von der Untersuchung werden Projektentwicklungen zur reinen Eigennutzung, wie die jüngsten großen Erweiterungen von Porsche und Bosch im Norden Stuttgarts. Diese Projektentwicklungen sind vom Großteil der untersuchten Herausforderungen nicht betroffen.

---

[1] Vgl. Unterreiner (2012), Interview zum Immobiliendialog Region Stuttgart, S. 7.

[2] Vgl. Gondring (2009), S. 258.

2.2.2 Die Büroimmobilie

2.2.2.1 Definition Büroimmobilie

Grundlegend handelt es sich bei einer Büroimmobilie um ein Gebäude, in dem überwiegend Verwaltungs-, Planungs- und Koordinationsaufgaben von Dienstleistungsunternehmen aller Art ausgeübt werden. Ein Büro ist ein in sich abgeschlossener Raum mit speziellen Arbeitsmitteln, die zur Durchführung von Verwaltungstätigkeiten allgemeiner Form benötigt werden. Das Büro dient dazu, die Prozesse in einem Unternehmen zu unterstützen und den Menschen geeignete Raumstrukturen zu bieten, in denen produktiv und effizient gearbeitet werden kann.[1]

Nach Definition der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) gelten als Büroflächen diejenigen Flächen, auf denen typische Schreibtischtätigkeiten verrichtet werden können und die als abgeschlossene Einheiten auf dem Büroimmobilienmarkt frei handelbar sind. Nach der Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G) werden Nutzflächen (Haupt- und Nebennutzflächen) sowie einige Verkehrsflächen als Büromietfläche betrachtet.[2]

Gegenstand der Untersuchung sind alle Büroprojektentwicklungen ab einer Größe von 7.000 m². Untersucht werden auch Projektentwicklungen von gemischt genutzten Immobilien mit Büroflächenanteil, wobei in Stuttgart reine Büroprojektentwicklungen dominieren. Der Büroflächenbestand verteilt sich in Stuttgart zu rund 69 % auf reine Bürogebäude.[3]

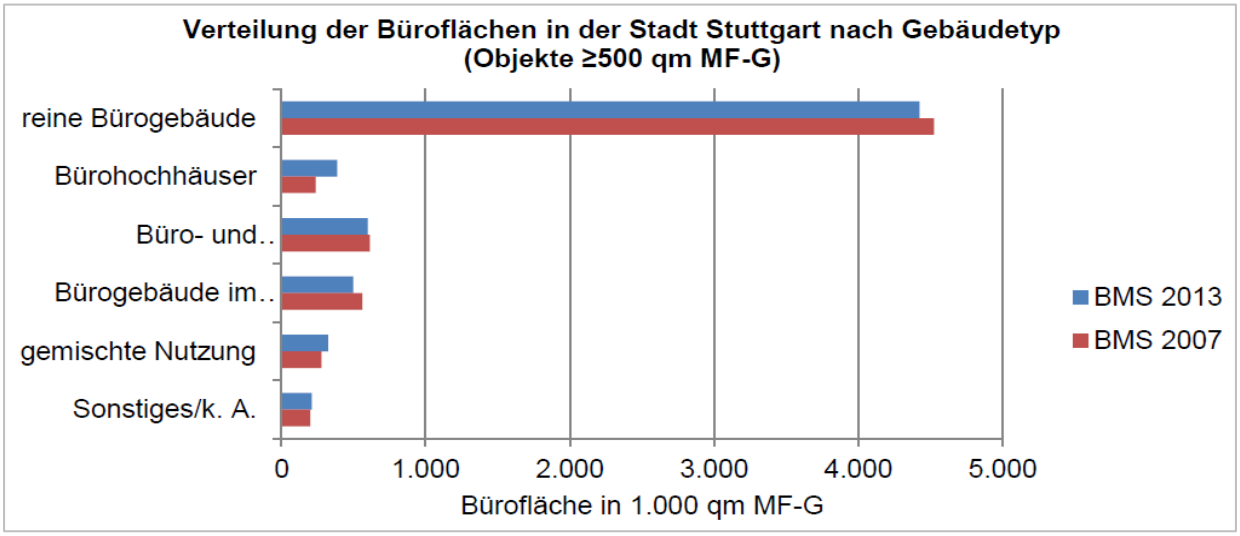


Abb. 5: Verteilung der Büroflächen in der Stadt Stuttgart nach Gebäudetyp[4]

[1] Vgl. Deutsche Hypo (2010), S. 12.

[2] Vgl. Jones Lang LaSalle (2012), Immobilienmarkt – Definitionen, S.9. und gif e.V. (2004), S. 3.

[3] Vgl. BulwienGesa AG (2013), Büroimmobilienmarktstudie Region Stuttgart 2013, S. 27.

[4] BulwienGesa AG (2013), Büroimmobilienmarktstudie Region Stuttgart 2013, S. 27;
BMS = Bestandserhebung mit Studienjahr.

2.2.2.2 Anforderungen an Büroimmobilien

Auch wenn der Erfolg einer Büroprojektentwicklung für die jeweiligen Projektentwickler-Typen von unterschiedlichen Kriterien abhängt, so ist es doch für alle entscheidend, die Anforderungen der Büromieter und Endinvestoren zu kennen und ihnen nachzukommen.

Der Trader Developer ist bestrebt, sein Objekt so weit wie möglich zu vermieten und dabei ein hohes Mietniveau zu erlangen, da sich danach maßgeblich der Verkaufspreis der Büroimmobilie richtet. Daher ist sein Gewinn stark von der Vermietung abhängig. Auch der Investor Developer profitiert direkt von nachhaltigen Mieterträgen in Form der Rendite. Der Service Developer ist ebenfalls direkt bzw. indirekt von der Akzeptanz der Büroimmobilie bei Mietern betroffen. Hierbei kommt es darauf an, ob der Auftrag auch die Vermarktung des Objektes vorsieht. In jedem Fall hat der Service Developer jedoch das generelle Bestreben, den Auftraggeber zufrieden zu stellen, was bedeutet, dass das Projekt vermarktbar sein sollte.

Eine Frage des aktuellen Research Programmes von Jones Lang LaSalle "Office of the future - Offices 2020" lautet: *"What will future offices be 'for'?"*

"For occupiers the need for workplaces to 'flex' with changing business strategies, conditions and workstyles is growing ever stronger, and for many the office is rising in status as the hub of corporate culture and brand, and as an attraction for new or existing talent. For investors and developers, seeing 'ahead of the occupiers' curve' is vital in delivering space that will fit the tenant bill. Core locations will still 'win out' but buildings and office designs will need to be highly adaptable, flexible and sustainable."[1]

Diese Ansichten spiegeln auch die Ergebnisse des SEB Büromieter-Almanachs 2011 wieder. Der Befragung unter 3.000 Büromietern in den 20 größten Städten Deutschlands zufolge spielen die Nettomietkosten sowie der Zustand der Bürofläche bei der Mietentscheidung die größte Rolle. Auf den weiteren Plätzen folgen die Flexibilität der technischen Infrastruktur sowie die Energie- und Flächeneffizienz. Auch die Sicherheit, das Entrée des Gebäudes und die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln werden von Büromietern als wichtige Kriterien erachtet.[2]

Den größten Handlungsbedarf sehen die deutschen Büromieter in puncto Energieeffizienz der angemieteten Büroflächen. Nur rund 30 % sind mit der Energieeffizienz ihres Büros zufrieden. Deutsche Büromieter wünschen sich mehr Energieeffizienz – nur rund 8 % der Befragten sind jedoch bereit, für eine energieeffiziente Bürofläche eine höhere Gesamtmiete zu bezahlen.[3]

---

[1] Vgl. Jones Lang LaSalle (28.09.2013), http://www.joneslanglasalle.eu/EMEA/EN-GB/Pages/offices-2020-workplace.aspx.

[2] Vgl. SEB Asset Management AG (2011), S. 10.

[3] Vgl. SEB Asset Management AG (2011), S. 10-11.

Auf die Frage, nach welchen Eigenschaften Büromieter die Nachhaltigkeit eines Bürogebäudes bemessen, nennen über zwei Drittel der Befragten die gute Erreichbarkeit mit umweltfreundlichen Verkehrsmitteln. Der niedrige Energieverbrauch belegte mit rund 57 % den zweiten Platz und für rund 49 % ist die Arbeitsatmosphäre für Mitarbeiter ausschlaggebend für die Nachhaltigkeit eines Bürogebäudes. Das Thema Zertifizierung spielt für die deutschen Büromieter jedoch kaum eine Rolle. Nur rund 17 % erachten dies als (sehr) wichtig für die Mietentscheidung.[1]

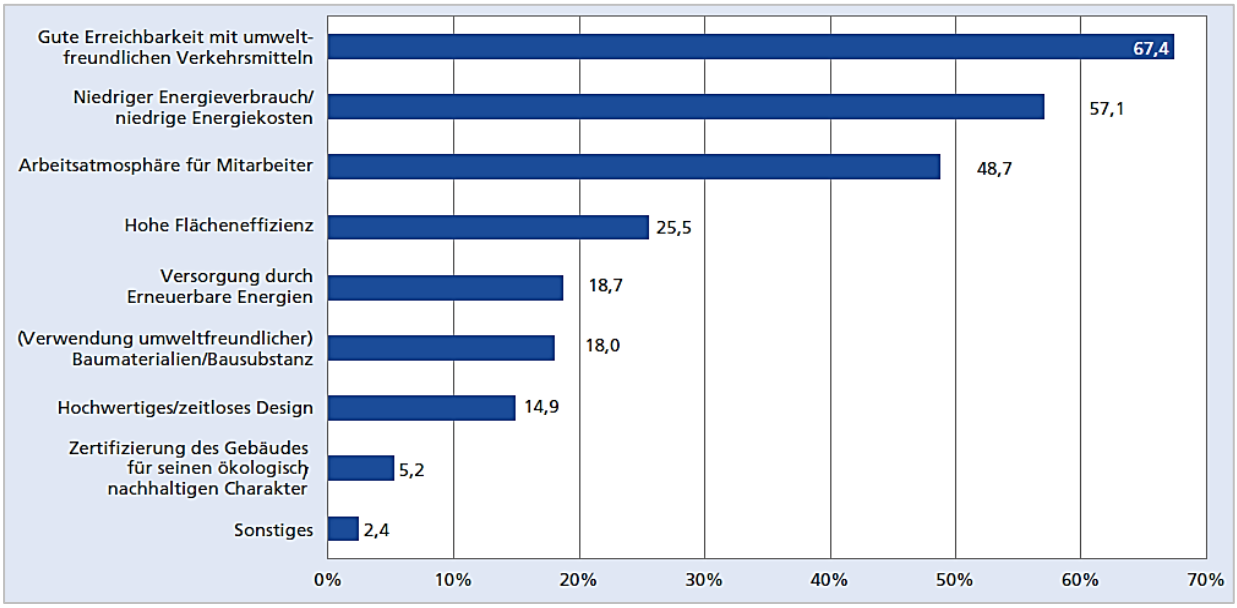


Abb. 6: Kriterien der Nachhaltigkeit eines Bürogebäudes (Mehrfachantworten möglich)

Abbildung 7 stellt die Mittelwerte (Skala von 1 (sehr wichtig) bis 6 (nicht wichtig)) der Hauptfaktoren der Untersuchung dar. Neben den Kategorien Kosten und Büro legen Büromieter auch besonderen Wert auf den Faktor Standort, welcher die Standort- und Lebensqualität der Städte analysiert. Der Faktor Gebäude, welcher die gesamte Immobilie, also auch deren Architektur und Eingangsbereich mit einbezieht, sowie der Faktor Business, der sich mit dem Umfeld der Branchen, also z.B. der Nähe zu Dienstleistern oder der Verfügbarkeit von Fachpersonal befasst, sind in der Gesamtbeurteilung weniger aber nicht unbedeutend.[2]

	Faktor Büro	Faktor Gebäude	Faktor Kosten	Faktor Standort	Faktor Business
Wichtigkeit 2011	2,17	2,52	2,04	2,26	2,70

Abb. 7: Mittelwerte für die Wichtigkeit von Faktoren bei der Mietentscheidung 2011[3]

[1] Vgl. SEB Asset Management AG (2011), S. 52.
[2] Vgl. SEB Asset Management AG (2011), S. 37.
[3] SEB Asset Management AG (2011), S. 37.

Eine Umfrage vom Juni 2013 unter Büronutzern, die im Vorjahr Büroflächen in einer der sieben deutschen A-Städte angemietet hatten, stellt die Gründe für einen Umzug dar. Die Ergebnisse weichen bei dieser Umfrage teilweise von denen des SEB Büromieter Almanachs 2011 ab. Die Mietkosten stellen für nur 18 % einen Umzugsgrund dar. Auch hier legen die befragten Büronutzer großen Wert auf eine gute Lage und Erreichbarkeit sowie eine hohe Ausstattungsqualität. Auch die Flächeneffizienz war für viele ein Umzugsgrund.[1]

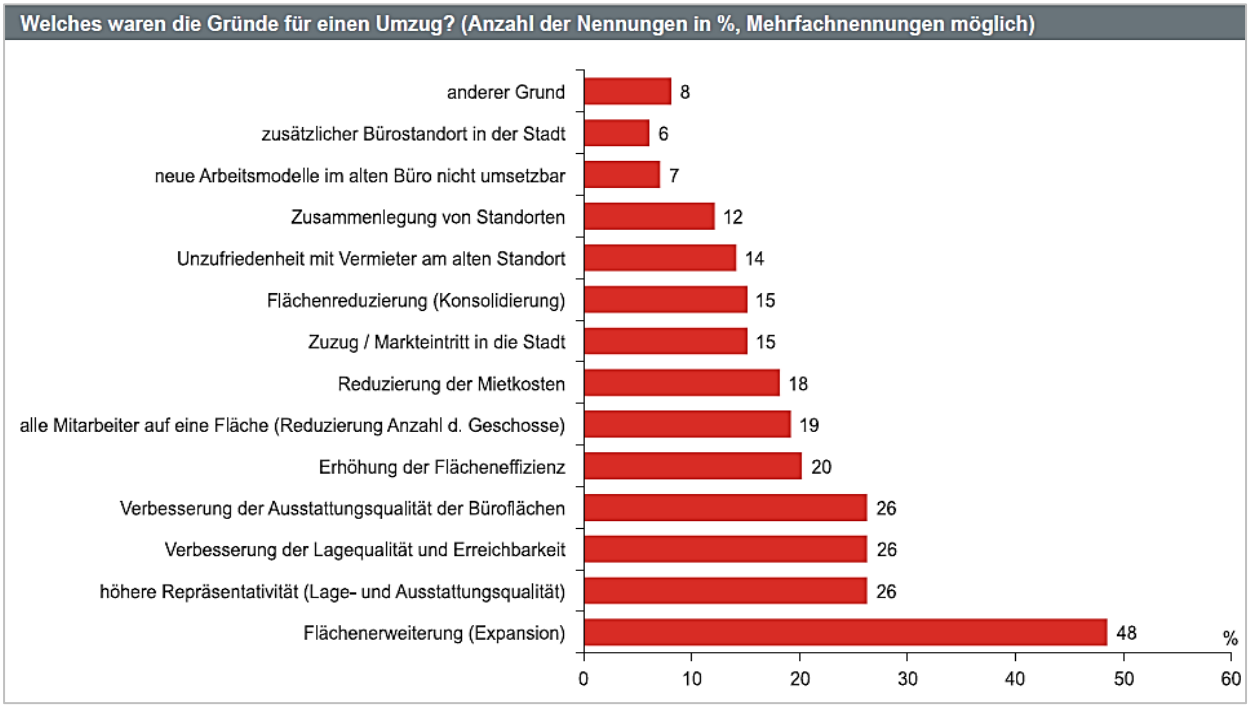


Abb. 8: Gründe für den Umzug von Büromietern[2]

Auch wenn die Befragungen unter Büromietern hinsichtlich der Anforderungen an Büroimmobilien teilweise zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen, zeichnet sich doch ein gemeinsamer Trend ab. Wie im Zitat oben aufgeführt, ist eine hohe Flexibilität der Büroflächen durch die sich stetig wandelnde Arbeitswelt inzwischen unabdingbar. Auch die energetische Nachhaltigkeit hat für viele Büronutzer höchste Priorität. Ebenso haben die Repräsentativität sowie die Ausstattungsqualität des Bürogebäudes für einige Branchen stark an Bedeutung gewonnen. Gegenüber Kunden, Geschäftspartnern, dem Personal und auch potenziellen Bewerbern soll das Bürogebäude ein positives Image des Unternehmens repräsentieren.

Traditionelle Werte, wie Mietpreis, Zentralität, Infrastruktur (Anbindung öffentliche Verkehrsmittel, Anbindung Straßennetz, Parkmöglichkeiten) oder das städtebauliche Umfeld bleiben jedoch nach wie vor wichtige Kriterien bei der Beurteilung von Büroimmobilien.

[1] Vgl. Jones Lang LaSalle (2013), Warum ziehen Büromieter um?, S. 1-2.
[2] Jones Lang LaSalle (2013), Warum ziehen Büromieter um?, S. 1.

3 Analyse spezifischer Chancen und Herausforderungen für Büroprojektentwicklungen in Stuttgart

3.1 Aufstellung von Arbeitshypothesen

Zunächst werden mittels Desk Research, also unter Zuhilfenahme von Literatur, Zeitungen, Büromarktstudien, Informationen durch die Stadt Stuttgart, Planwerken, etc., Arbeitshypothesen zu den spezifischen Chancen und Herausforderungen für Büroprojektentwicklungen in Stuttgart aufgestellt. Diese werden in einem zweiten Schritt durch die Befragung von Projektentwicklern in Stuttgart verifiziert (siehe Kapitel 3.2).

An einigen Stellen werden die Arbeitshypothesen um Aussagen der Experten, die in den Interviews getroffen wurden, ergänzt, um die Vollständigkeit der Arbeit zu gewährleisten. Beispielsweise werden Begründungen für bestehende Probleme eingefügt. Es ist notwendig, die Ursachen für die Herausforderungen darzustellen, um in einem zweiten Schritt Handlungsempfehlungen ableiten zu können. Näheres zur Vorgehensweise der Expertenbefragung wird unter Kapitel 4.1 erläutert.

Um die spezifischen Bedingungen in Stuttgart besser abbilden zu können, werden in den Fällen, die einen Vergleich zulassen, die **deutschen A-Städte als Vergleichsfälle** herangezogen. Diese sind Berlin, Hamburg, München, Frankfurt, Düsseldorf, Köln und Stuttgart. Da Stuttgart zu den sieben deutschen Metropolen gehört und der Vergleich der A-Städte bei Büromarktstudien der gängigste ist, wird dieser Vergleichsrahmen als sinnvoll erachtet.

Im Folgenden werden ausschließlich die **für Stuttgart spezifischen** Chancen und Herausforderungen analysiert. Generelle Hemmnisse, die alle Projektentwickler bundesweit betreffen, wie z.B. steigende Baukosten durch erhöhte energetische Anforderungen, höhere Rohstoffpreise oder erschwerte Finanzierungsbedingungen, sind nicht Bestandteil dieser Untersuchung.

3.1.1 Standortbedingungen der Stadt Stuttgart

3.1.1.1 Geografische Eigenschaften

Die geografischen Eigenschaften eines Standortes können eine Projektentwicklung auf verschiedenste Art und Weise beeinträchtigen. Daher werden diese im Folgenden analysiert.

3.1.1.1.1 Lage der Stadt Stuttgart

Die Stadt Stuttgart stellt geografisch gesehen in vielerlei Hinsicht einen Mittelpunkt dar. Zum einen liegt die Landeshauptstadt zentral im deutschen Südwesten. Weiterhin befindet sich Stuttgart im Zentrum des Wirtschaftsdreiecks Frankfurt-München-Zürich. Auf europäischer Ebene betrachtet, liegt Stuttgart im Herzen Europas.[1] Diese Gegebenheiten werden in Abbildung 9 veranschaulicht.

➡ Die hohe Zentralität Stuttgarts[2] stellt eine positive Standorteigenschaft dar und ist somit auch als Chance für Projektentwickler zu sehen.

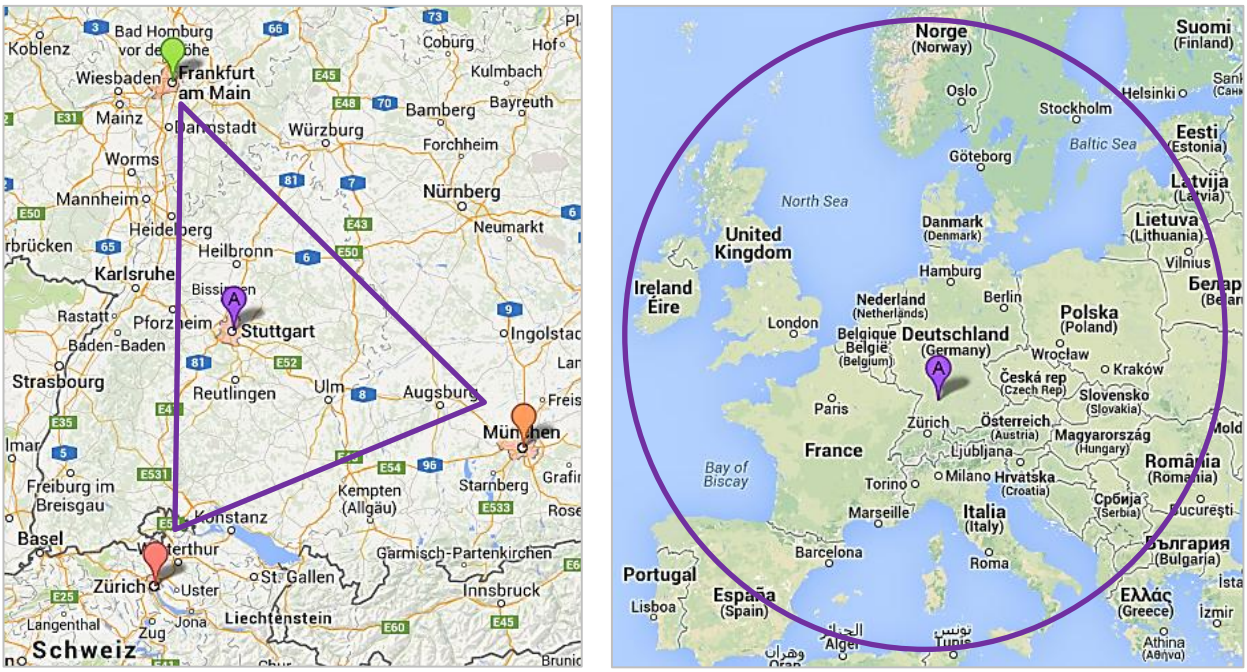


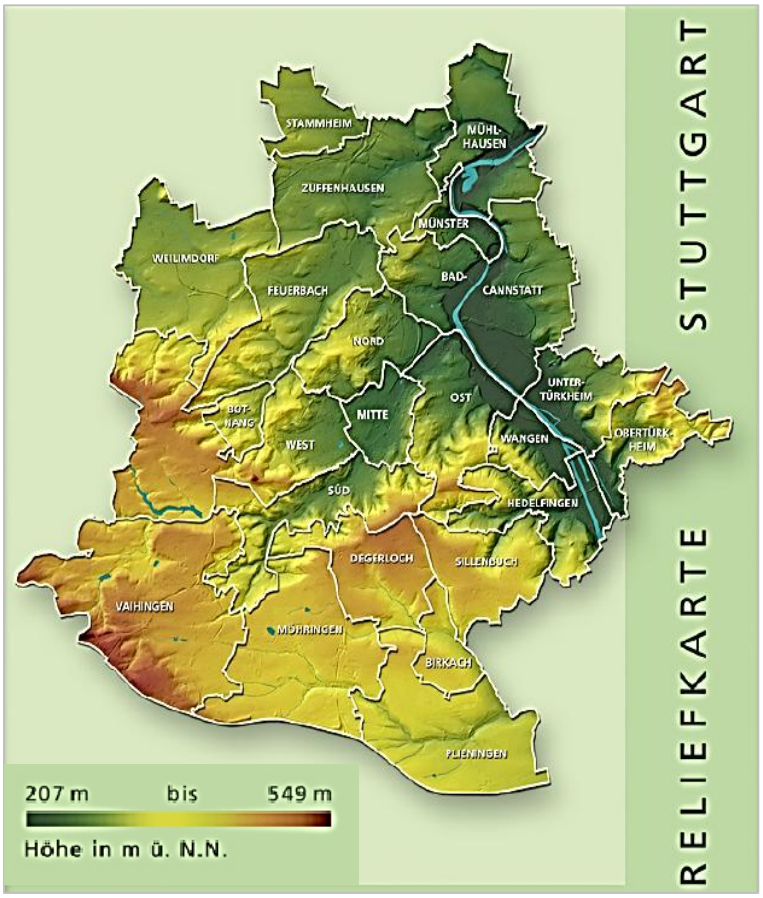
Abb. 9: Zentrale Lage Stuttgarts im Wirtschaftsdreieck Frankfurt-München-Zürich und in Europa[3]

[1] Vgl. Stadt Stuttgart (20.09.2013), http://www.stuttgart.de/item/show/186213.

[2] Vgl. Colliers International Stuttgart (2013), Marktbericht Stuttgart | 1.-2. Quartal 2013, S. 2.

[3] Grundlage Google Maps (20.09.2013), https://maps.google.de/maps, eigene Bearbeitung

3.1.1.1.2 Topografie und Flächenverfügbarkeit der Stadt Stuttgart



Wie Abbildung 10 zeigt, ist die Innenstadt Stuttgarts in die außergewöhnliche Topografie eines u-förmigen Höhenkranzes eingebettet. Die Kessellage sowie der hohe Waldanteil machen große Teile der Stadtfläche unbebaubar. Darüber hinaus verfügt Stuttgart mit nur rund 207 km² über eine generell kleine Gemarkungsfläche. Die Grenzen des Flächenwachstums in Stuttgart sind längst erreicht. Die Stadt selbst verfügt nur noch über wenige und gar keine größeren unbebauten Gewerbegrundstücke mehr. Nur am Neckarpark werden noch städtische Grundstücke für gewerbliche Nutzungen angeboten.[1]

Abb. 10: Reliefkarte Stuttgart[2]

Zudem wurden in der Vergangenheit durch Entscheidung des Gemeinderates einige Gewerbeflächen in Wohngrundstücke umgewandelt aufgrund der Wohnungsnot in Stuttgart.[3] Aktuell herrscht daher akuter Grundstücksmangel in Stuttgart. Im Zuge von Stuttgart 21 entstehen Potenziale durch frei werdende innerstädtische Flächen (dazu mehr in Kapitel 3.1.4). Die aktuell noch zur Verfügung stehenden Flächen auf dem ersten Teilgebiet (A1) des Städtebauprojektes Stuttgart 21 sind für viele Projektentwickler derzeit jedoch nicht attraktiv, da sie zum einen sehr teuer sind und zum anderen seitens der Deutschen Bahn als Grundstückseigentümer keine genauen Aussagen über den Zeitpunkt des Baubeginns getroffen werden können.[4]

➡ Die geringe Flächenverfügbarkeit stellt eine große Hürde für Projektentwickler von Büroimmobilien dar, da baureife Grundstücke, v.a. innerstädtisch, nur schwer zu finden sind.

[1] Vgl. Unterreiner (2012), Interview zum Immobiliendialog Region Stuttgart, S. 6.
[2] Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart (2013), S. 7.
[3] Vgl. Unterreiner (2012), Flächenmangel in Stuttgart: Die Qahl der Wahl, S. 3.
[4] Vgl. Einschätzung der Experten, Experteninterviews (08.11. - 21.11.2013), siehe Kapitel 4.1.

Durch die natürliche Verknappung der Flächen in Stuttgart erfahren Büroimmobilien gleichzeitig eine Wertsteigerung, da sie nicht unendlich duplizierbar sind.[1]

➡ Büroimmobilien in der Stadt Stuttgart werden aufgrund der Flächenverknappung langfristig attraktiver für Investoren.

3.1.1.1.3 Geologie und Baugrund der Stadt Stuttgart

Durch die anspruchsvolle Topografie in Stuttgart ist das Bauen in vielen Teilen der Stadt gar nicht bzw. nur mit erhöhtem Aufwand möglich. Zusätzlich erschweren die Heilquellenschutzgebiete in Stuttgart das Bauen. Die Ausweisung dieser Schutzgebiete erfolgte 2002 durch Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart Bad Cannstatt und Bad Berg. Die Heilquellenschutzgebiete erstrecken sich über weite Teile des Stadtgebietes, was Abbildung 11 veranschaulicht. In diesen Gebieten sind keine tiefen Gründungen möglich und auch die Grundwasserentnahme ist nur eingeschränkt zulässig.[2]

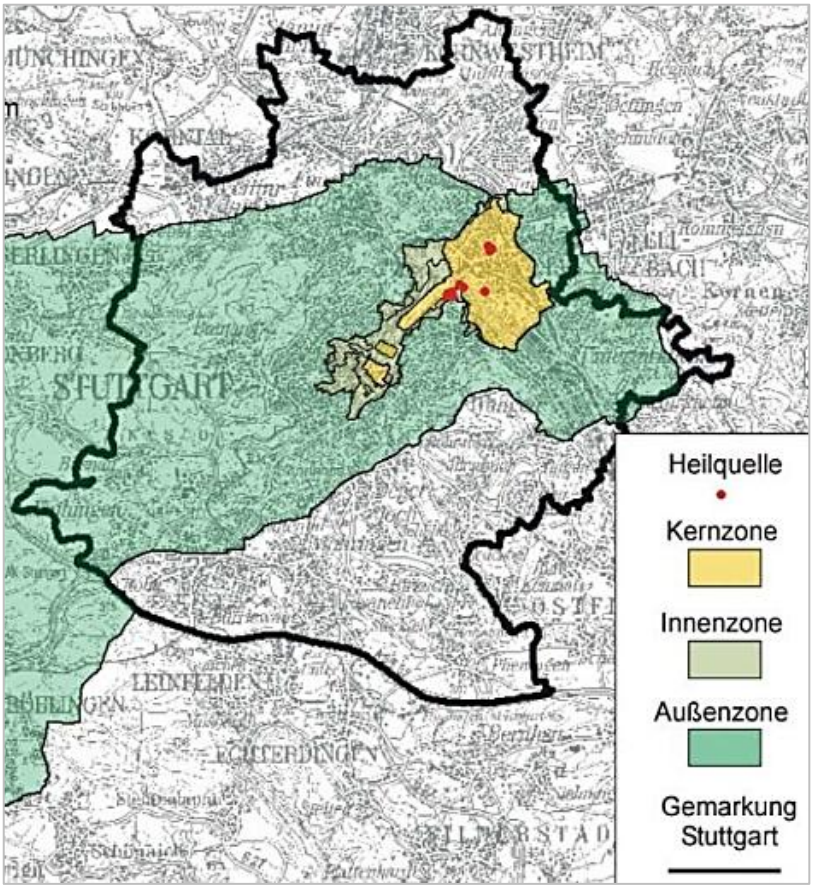


Abb. 11: Heilquellen und Heilquellenschutzgebiet[3]

[1] Vgl. Experteninterview Dirk Hasselbring (13.11.2013), Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management GmbH.

[2] Vgl. Stadt Stuttgart (25.09.2013), http://www.stuttgart.de/item/show/192672/1.

[3] Geologie 21 (07.10.2013), http://www.geologie21.de/assets/files/pdf/Vortrag_Rathaus_Ralf_Laternser.pdf, S. 21.

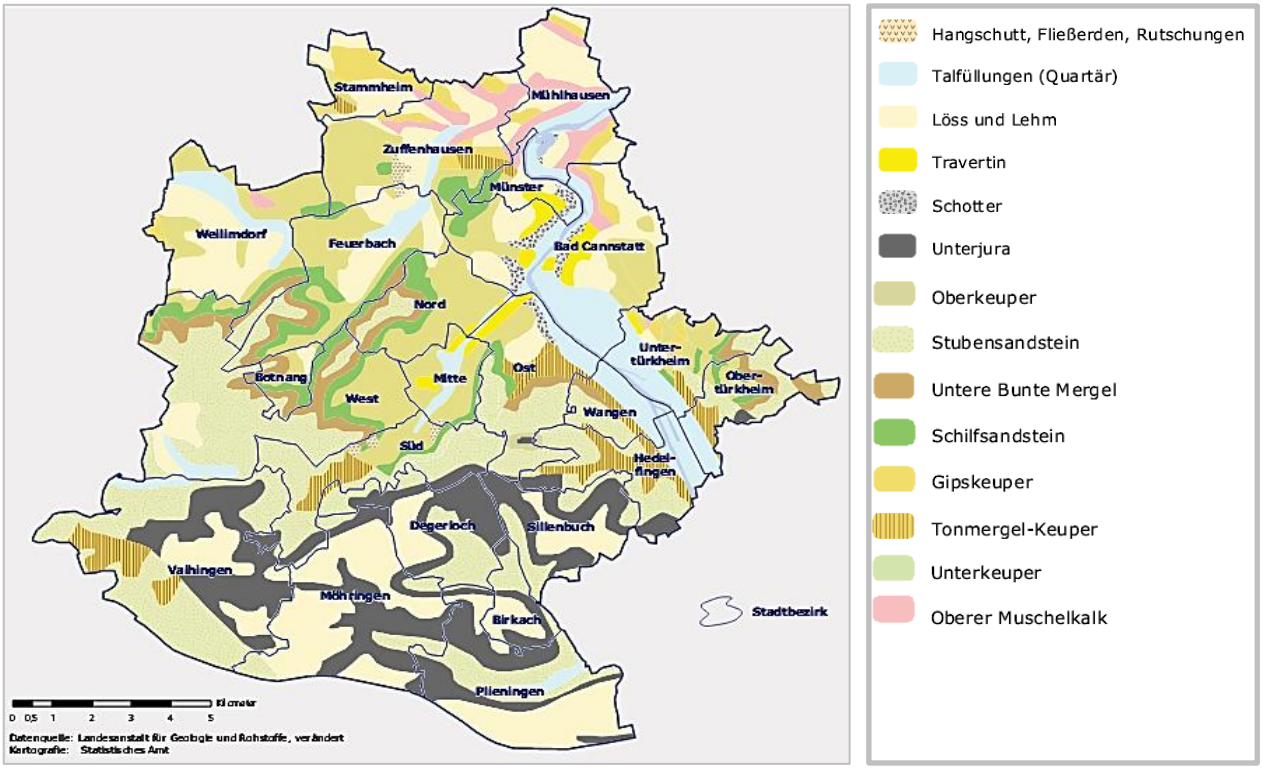


Abb. 12: Geologische Karte Stuttgarts[1]

Es kommt erschwerend hinzu, dass die Baugrundeignung der Böden in vielen Bereichen der Stadt Stuttgart nur mäßig bis schlecht ist. Die geologische Karte (siehe Abbildung 11) verdeutlicht das hohe Vorkommen von Mergel- und Lehmböden. Dies sind bindige Böden, die dazu neigen, „schlammig“ zu werden, wodurch die Tragfähigkeit sinkt. Durch die generell weichen und wenig tragfähigen Böden im gesamten Talgrund Stuttgarts sind teils aufwendige Pfahlgründungen notwendig, v.a. im Bereich um den Hauptbahnhof. Auch ist die geologische Struktur im Talkessel mit Dolinen und Hohlräumen durchsetzt, was höchste Vorsicht beim Bauen erfordert. Eine weitere Problematik stellen die in Stuttgart vorkommenden quellfähigen Gipskeuperschichten dar. Aus Gipskeuper kann Mineralgips entstehen, wenn er mit Wasser in Verbindung kommt. Da das Volumen von Gips größer ist als das von Gipskeuper, quillt der Boden auf und es kann zu oberirdischen Schäden kommen.[2]

➡ Aufgrund dieser verschiedenen Problemfelder der Geologie in Stuttgart sind Baumaßnahmen häufig mit verhältnismäßig hohem Aufwand verbunden. Durch baugrundgeologische Gutachten, besondere bauliche Maßnahmen, erhöhten Zeitaufwand und ein höheres Risiko können die Kosten eines Projektes erheblich ansteigen. Somit stellt der Baugrund in Stuttgart eine Herausforderung für Projektentwickler dar.

[1] Stadt Stuttgart (07.10.2013), http://service.stuttgart.de/lhsservices/komunis/documents/7703_1_Topografie_und_Geologie_Stuttgarts.PDF, S. 2.

[2] Vgl. Telefonat Dr. Stefan Krieg (15.10.2013), Smoltczyk & Partner GmbH.

3.1.1.2 Infrastruktur

Die Attraktivität eines Standortes für Unternehmen – v.a. im Bürosegment – wird maßgeblich durch die Infrastruktur bestimmt. Da Projektentwickler auf die Ansiedlung neuer Unternehmen, also zukünftiger Büronutzer, angewiesen sind, wird die Infrastruktur Stuttgarts näher beleuchtet.

3.1.1.2.1 Weiche Infrastruktur der Stadt Stuttgart

Auch weiche Standortfaktoren können für Unternehmensansiedlungen entscheidend sein. Stuttgart ist nicht nur Kulturmetropole 1 (nach einer Untersuchung 2012 des Hamburgischen Weltwirtschaftsinstitutes).[1] Auch wird der Landeshauptstadt nach der Bürgerumfrage 2013 eine hohe Lebensqualität von den Stuttgarter BürgerInnen attestiert. Nach der repräsentativen Meinungsumfrage des statistischen Amtes geben knapp 90 % der Befragten an, gerne in Stuttgart zu leben. Die Zufriedenheit mit den einzelnen „Lebensbereichen“, wie Freizeit-, Einkaufsmöglichkeiten oder der Familienfreundlichkeit ist insgesamt sehr hoch.[2]

➡ Dieser Aspekt kann als Chance für die Büroprojektentwicklung gewertet werden. Die hohe Lebensqualität kann sich positiv auf die Ansiedlung neuer Unternehmen auswirken, welche Büromieter und somit Nachfrager aus Sicht der Projektentwickler darstellen.

3.1.1.2.2 Versorgungsinfrastruktur der Stadt Stuttgart

Die Versorgungsinfrastruktur, also arrondierende Nutzungen, wie Nahversorgung, Einzelhandel, einzelhandelsnahe Dienstleister und Kinderbetreuung sind in den Innenstadtlagen ausreichend vorhanden. In einigen Randlagen, wie beispielsweise im Gewerbegebiet Weilimdorf, herrschen diesbezüglich teilweise starke strukturelle Defizite.[3] U.a. auch dadurch werden überwiegend die Innenstadtlagen für Büroprojektentwicklungen bevorzugt.

➡ Für Projektentwickler ergibt sich dadurch das Problem, dass Randlagen in Stuttgart häufig als Bürostandorte nicht attraktiv sind und somit in der Innenstadt der Kampf um die wenigen Grundstücke noch verstärkt wird.

[1] Vgl. Wirtschaftsförderung Region Stuttgart (WRS) GmbH (2013), S. 3.
[2] Vgl. Stadt Stuttgart (05.10.2013), http://www.stuttgart.de/item/show/273273/1/9/512457.
[3] Vgl. Bankhaus Ellwanger & Geiger KG Real Estate (2013), Büromarktbericht 2012/2013, S. 22.

3.1.1.2.3 Verkehrsinfrastruktur der Stadt Stuttgart

Nachfolgende Grafik stellt eine Übersicht der Verkehrsinfrastruktur der Stadt Stuttgart dar.

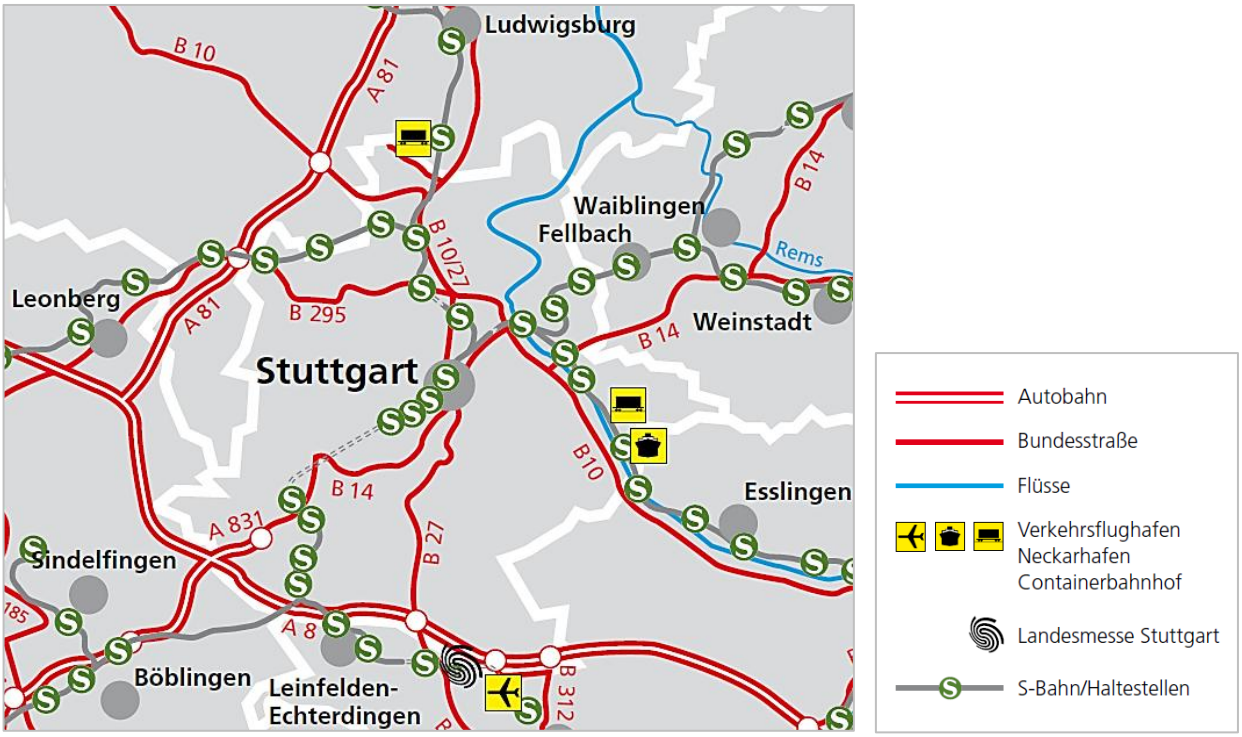


Abb. 13: Übersicht der Verkehrsinfrastruktur in Stuttgart[1]

a.) Anbindung an das Straßennetz

Mit den Autobahnen A 8 und A 81, welche unmittelbar an Stuttgart vorbeiführen, ist die Landeshauptstadt an die wichtigsten europäischen Wirtschaftszentren angebunden. Eine wichtige Querverbindung in den Süden Deutschlands stellt v.a. die A 8 dar. Das Autobahnnetz wird durch vierspurige Bundesstraßen ergänzt, die Verbindungen ins Umland herstellen.[2]

➡ Die direkte Autobahnanbindung ist ein Standortvorteil Stuttgarts und stellt somit eine Chance für die Büroprojektentwicklung dar, da die Anbindung für Büronutzer ein ausschlaggebendes Kriterium ist.

Trotz der guten Autobahnanbindung ist das Image des Straßenverkehrs in Stuttgart negativ belastet. Laut einer Studie von TomTom im Frühjahr 2013 gilt Stuttgart sogar als „Deutschlands Staustadt Nr.1“. Besonders in der „Rushour“ kommt es durch das hohe Verkehrsaufkommen häufig zu Staus und stockendem Verkehr in der Stuttgarter Innenstadt und der Umgebung.[3]

[1] Vgl. Wirtschaftsförderung Region Stuttgart (WRS) GmbH (2013), S. 2.
[2] Vgl. Stadt Stuttgart (01.10.2013), http://www.stuttgart.de/item/show/186215/1.
[3] Vgl. TomTom (15.10.2013), TomTom European Traffic Index (2013), S. 5.

Es herrscht also noch Verbesserungsbedarf bei der Verkehrsführung durch Stuttgart. Der Bau eines Cityringes, der den Verkehr besser steuert, könnte hier Abhilfe schaffen. Aufgrund der Kessellage Stuttgarts ist ein solches Vorhaben jedoch kaum umsetzbar.[1]

➡ Im Hinblick auf die verkehrliche Anbindung für Büromieter in Stuttgart bildet das schlechte Vorankommen durch das hohe Verkehrsaufkommen einen Nachteil und kann somit als Herausforderung bei der Büroprojektentwicklung erachtet werden.

b.) Anbindung an das Schienennetz

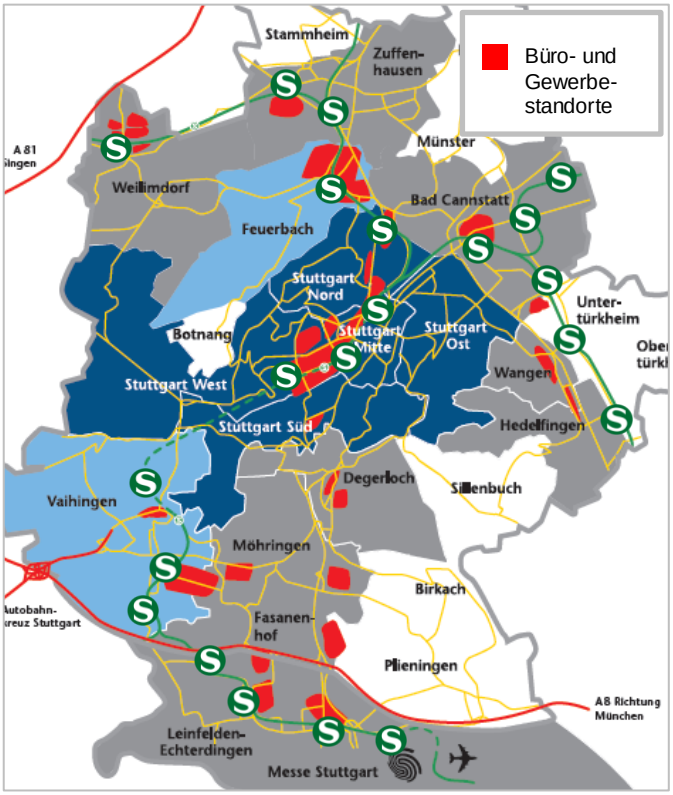


Abb. 14: Büro-/Gewerbestandorte in Stuttgart[3]

Wie unter Punkt 2.2.2.2 erörtert, stellt die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel eine der wichtigsten Anforderungen an Büroimmobilien dar. Dies wird besonders deutlich, wenn man die Verteilung der Bürostandorte in Stuttgart betrachtet (siehe Abbildung 14). Diese sind – wie an einer Perlenschnur – überwiegend entlang der S-Bahnstrecken aufgereiht.

Durch das Bahnprojekt Stuttgart 21 sind immense Verbesserungen im Schienenverkehr möglich. Stuttgart wird an das wachsende Hochgeschwindigkeitsnetz als Teil der Europäischen Eisenbahnmagistrale angebunden.[2]

An dieses Netz werden auch Flughafen und Messe angegliedert und der Nah- und Regionalverkehr generell verbessert. Mit der Entwicklung des neuen Rosensteinquartiers auf den frei werdenden Flächen durch Stuttgart 21 ist auch eine weitere S-Bahn-Station in der Innenstadt geplant.[4] Genauere Inhalte zu Stuttgart 21 finden sich unter Punkt 3.1.4. Die positiven Entwicklungen im Schienenverkehr verbessern die Bedingungen der Stadt Stuttgart als Bürostandort.

➡ Somit sind die Planungen im Schienennetz eine Chance für Büroprojektentwicklungen.

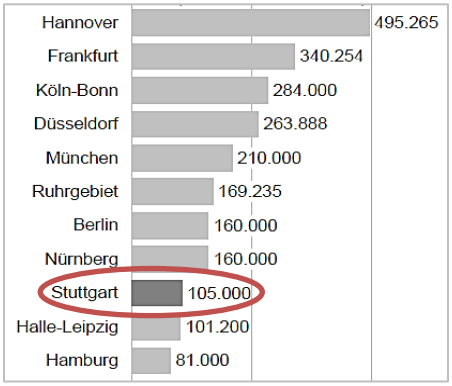
[1] Vgl. Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart (2010), S. 76.
[2] Vgl. Stadt Stuttgart (03.10.2013), http://www.stuttgart.de/item/show/186215/1.
[3] Bankhaus Ellwanger & Geiger KG Real Estate (2013), Büromarktbericht 2012/2013, S. 26.
[4] Vgl. Bahnprojekt Stuttgart-Ulm (03.10.2013), http://www.bahnprojekt-stuttgart-ulm.de/ueberblick/was-ist-das-bahnprojekt-stuttgart-ulm/s21-neuordnung-bahnknoten-stuttgart/.

c.) Flughafen Stuttgart

Für die internationale Verkehrszentralität eines Standortes entscheidend sind Lage, Kapazität und Ausstattung eines Flughafens. Rund zehn Mio. Passagiere nutzen jährlich den Stuttgarter Flughafen. Hinsichtlich seiner Auslastung gilt der Flughafen durchaus als konkurrenzfähig zu Flughäfen anderer deutscher Großstädte. Er gilt als wichtigstes Luftfahrtdrehkreuz in Süddeutschland. Die Ausweitung der Anbindung des Flughafens an weitere internationale Ziele brachte eine immense Verbesserung.[1] Es besteht jedoch noch immer Nachholbedarf bei der Eignung des Flughafens für den internationalen Luftverkehr. Der Flughafen Stuttgart verfügt nur über eine einzige Überseeanbindung. Für eine bessere Anbindung an das internationale Streckennetz ist der Flughafen jedoch zu klein, da er nur über eine Start- und Landebahn verfügt. Im Hinblick auf die Anbindung des Flughafens sind im Zuge von Stuttgart 21 Verbesserungen abzusehen durch den geplanten ICE-Bahnhof sowie den Busfernverkehr am Flughafen.[2]

➡ Die mäßige Anbindung des Stuttgarter Flughafens an den internationalen Luftverkehr ist insofern nachteilig für die Büroprojektentwicklung, da international agierende Unternehmen sich eher nach München oder Frankfurt orientieren, also Metropolen mit großen Flughäfen. Diese Unternehmen fehlen Stuttgart als Nachfrager von Büroflächen.

3.1.1.2.4 Messe Stuttgart



Die Messe gilt als wichtiger Wirtschafts- und Marketingfaktor für eine Stadt. Hinsichtlich der vorhandenen Kapazität erreicht die Auslastung der Stuttgarter Messe im Vergleich einen Spitzenwert. Jedoch liegt Stuttgart in Bezug auf die Messefläche trotz massiver Erweiterung durch den Neubau der Messe eher auf den hinteren Rängen.[3] Insgesamt gilt die Stadt Stuttgart bezogen auf die Internationalität ihrer Messe im Vergleich zu anderen Städten als schwach.

Abb. 15: Hallenfläche der Messen in m² im Vergleich 2010[4]

➡ Durch Messen wird Standortwerbung betrieben, um Unternehmen für eine Ansiedlung zu gewinnen. Projektentwickler von Büroimmobilien sind auf diesen Zustrom von Unternehmen angewiesen, da sie die zukünftigen Büromieter sind. Daher birgt die vergleichsweise geringe Kapazität der Messe Stuttgart indirekt eine Herausforderung.

[1] Vgl. Stadt Stuttgart (10.10.2013), http://www.stuttgart.de/item/show/186215/1.
[2] Vgl. Wirtschaftsförderung Region Stuttgart (WRS) GmbH (2012), Top Standorte, S. 28.
[3] Vgl. Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart (2010), S. 76.
[4] Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart (2010), S. 76.

3.1.1.3 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Ein Immobilien- und Wirtschaftsstandort ist nur dann für einen Unternehmer attraktiv, wenn er sich mit den lokalen wirtschaftlichen Gegebenheiten gut identifizieren kann.[1] Neben der Infrastruktur spielt also auch das wirtschaftliche Umfeld eine entscheidende Rolle bei der Standortwahl von Unternehmen, welche Nachfrager aus Sicht der Projektentwickler darstellen.

3.1.1.3.1 Wirtschaftliches Profil der Stadt Stuttgart

Stuttgart als Zentrum einer hoch entwickelten industriellen Metropolregion ist generell für seine Wirtschaftskraft und seine technologische Spitzenstellung bekannt. Die Landeshauptstadt besitzt eine klare Stärke im Fahrzeug- und Maschinenbau. Vor allem auf diesem voll ausgeprägten Automobilcluster basiert der wirtschaftliche Erfolg Stuttgarts. Neben der industriellen Prägung hat sich Stuttgart zu einem dynamischen Dienstleistungs- und Innovationsstandort entwickelt. Ein wesentlicher Teil der wirtschaftlichen Dynamik ist dem stetig steigenden Dienstleistungsbesatz geschuldet. Es ist ein Branchenmix entstanden aus weiteren Clustern in den Bereichen Finanzdienstleistungen, Elektrotechnik, Kommunikations- und Informationstechnik sowie in der Medien- und Kreativwirtschaft.[2]

Charakteristisch für Stuttgart ist die Mischung aus Global Playern wie Daimler, Porsche und Bosch sowie innovativen Mittelständlern und kleinen Betrieben. Weiterhin verfügt Stuttgart über eine gut ausgeprägte Forschungslandschaft mit dichtem Hochschulnetz. Die Region Stuttgart investiert über 7 % des Umsatzes in Forschung und Entwicklung, so viel wie nirgends sonst in Deutschland. In der Region Stuttgart werden zudem die höchsten Löhne und Gehälter aller Regionen Deutschlands gezahlt, daher zählt sie zu den attraktivsten Arbeitsorten Deutschlands.[3]

Stuttgart belegt im Ranking der Regionen Europas den 10. Platz hinsichtlich der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten. Zu diesem Ergebnis kommt der European Regional Economic Growth Index (E-Regi) 2013 von LaSalle Investment Management. Der E-Regi untersucht Faktoren des Wirtschaftswachstums, des Wohlstandsniveaus und der Attraktivität des Geschäftsumfelds und dient damit zur Identifizierung interessanter Investmentstandorte. Damit gehört Stuttgart unter 300 Regionen in Europa zu denjenigen mit dem größten wirtschaftlichen Entwicklungspotenzial. Experteneinschätzungen zufolge ist dies u.a. auf die Verfügbarkeit von hoch qualifizierten Arbeitskräften und der niedrigen Arbeitslosigkeit zurückzuführen. Auch unter den deutschen Standorten schneidet Stuttgart im jährlichen E-Regi-Ranking sehr gut ab und liegt seit 2007 auf Platz 2 hinter München.[4]

---

[1] Vgl. Colliers International Stuttgart (2013), Marktbericht Stuttgart | 1.-2. Quartal 2013, S. 2.
[2] Vgl. Stadt Stuttgart (12.10.2013), http://www.stuttgart.de/item/show/186216/1.
[3] Vgl. Wirtschaftsförderung Region Stuttgart (WRS) GmbH (2013), S. 2-5.
[4] Vgl. LaSalle Investment Management (2013), S. 6.

Durch die hohe Wirtschaftskraft, die Stärke in Forschung und Entwicklung, die Attraktivität als Arbeitsort sowie das hohe Entwicklungspotenzial der Stadt Stuttgart ist der Standort nicht nur für Immobiliennutzer, also Büromieter, sondern auch für Investoren interessant. Somit verspricht die Immobiliennachfrage in den nächsten Jahren in Stuttgart besonders nachhaltig zu sein, was als Chance für die Büroprojektentwicklung zu werten ist.

3.1.1.3.2 Beschäftigung in der Stadt Stuttgart

Die Arbeitslosenquote ist in Stuttgart mit nur 5,8 % (Stand 06/2013) vergleichsweise gering.[1] Trotz der starken industriellen Prägung Stuttgarts durch den Fahrzeug- und Maschinenbau liegt der Dienstleistungsbesatz in der Landeshauptstadt bei rund 80 % (30.12.2012: 293.905 Beschäftigte im Dienstleistungsbereich von 367.012 insgesamt)[2] und entspricht damit dem der anderen deutschen Großstädte. Dies ist auch in Abbildung 15 erkennbar, welche die Wirtschaftsprofile einiger Vergleichsstandorte darstellt. Lediglich Frankfurt bildet hier eine Ausnahme aufgrund des starken Banken- und Finanzsektors. Dies stellt generell ein Potenzial für Büroprojektentwicklungen dar, denn Büromieter sind im Dienstleistungsbereich anzusiedeln.

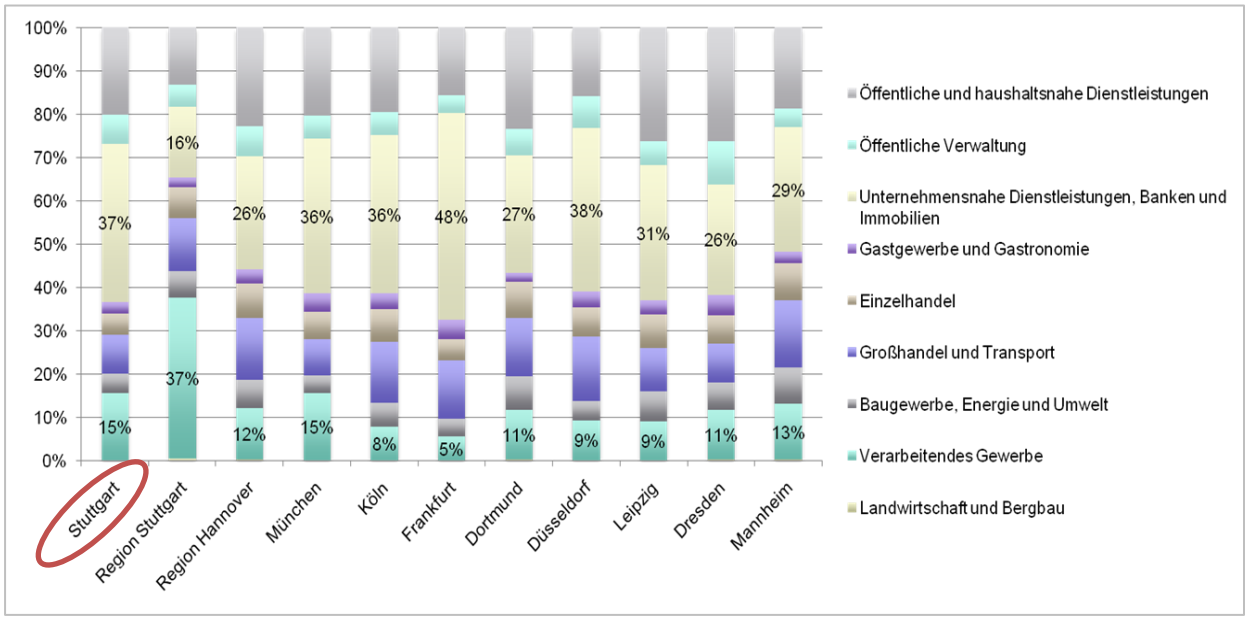


Abb. 16: Wirtschaftsprofile einiger Vergleichsstandorte nach Sektoren[3]

[1] Vgl. Colliers International Stuttgart (2013), Marktbericht Stuttgart | 1.-2. Quartal 2013, S. 2.

[2] Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (25.10.2013), http://www.statistik-bw.de.

[3] Bundesagentur für Arbeit, Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung am Arbeitsort, Daten für das Jahr 2009, Darstellung: ExperConsult, Bereitstellung durch die Wirtschaftsförderung Stadt Stuttgart

Weniger positiv ist es um die Anzahl der Bürobeschäftigten in Stuttgart bestellt. Dies ist eine der wichtigsten Determinanten bei der Projektentwicklung von Büroprojekten, da sie maßgeblich über die Nachfrage entscheidet. Die Anzahl der Bürobeschäftigten ist mit rund 220.000 in Stuttgart im Vergleich zum Durchschnittswert der sieben A-Städte mit rund 380.000 gering.[1] Jedoch hat Stuttgart auch den kleinsten Büromarkt der deutschen Metropolen. Weiterhin ist nur eine mäßige Entwicklung der Bürobeschäftigung in den kommenden Jahren zu erwarten.[2] Genauere Aussagen hierzu werden in Kapitel 3.1.2.3.6 zur Nachfrage getroffen.

➡ Die geringe Anzahl der Bürobeschäftigten sowie die mäßige Prognose über deren zukünftige Entwicklung können als Hemmnis für die Büroprojektentwicklung betrachtet werden, da die Bürobeschäftigten die Nachfrage nach Bürofläche verkörpern.

3.1.1.3.3 Kommunale Steuern der Stadt Stuttgart

Nicht zuletzt wird die Attraktivität eines Standortes für Unternehmen durch die Höhe der kommunalen Steuern beeinflusst. Durch die Festlegung dieser Steuersätze kann die öffentliche Hand die Ansiedlung von Unternehmen steuern. Darüber hinaus betrifft die Höhe der Grundsteuer Projektentwickler (außer den Service Developer) und Investoren direkt, da sie als Grundstückseigentümer verpflichtet sind, Grundsteuer zu bezahlen. Der Gewerbesteuerhebesatz mit 420 % sowie die Hebesätze für die Grundsteuer mit 520 % sind in Stuttgart vergleichsweise gering.[3]

➡ Die niedrigen Grund- und Gewerbesteuerhebesätze in Stuttgart wirken sich positiv auf die Büroprojektentwicklung aus, da sie einerseits Unternehmen anlocken und andererseits Projektentwicklern und Investoren zugutekommen in Form von geringeren Kosten.

[1] Vgl. BulwienGesa AG (2013), Der Markt für Projektentwicklungen 2013, S. 23.

[2] Vgl. BulwienGesa AG (2013), Büroimmobilienmarktstudie Region Stuttgart 2013, S. 9.

[3] Vgl. Wirtschaftsförderung Region Stuttgart (WRS) GmbH (2012), Gewerbeimmobilien in der Region Stuttgart, S. 20 und Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart (2010), S. 82.

3.1.1.4 Zusammenfassung Standortbedingungen der Stadt Stuttgart

Tabelle 1: Zusammenfassung der Chancen und Herausforderungen bei Büroprojektentwicklungen in Stuttgart durch Standortbedingungen

Chancen	Herausforderungen
Geografische Eigenschaften	
• Hohe Zentralität der Stadt Stuttgart • Wertsteigerung von Büroimmobilien durch natürliche Verknappung der Flächen	• Geringe Verfügbarkeit baureifer Grundstücke, v.a. in der Innenstadt • Erschwerte Baugrundbedingungen
Infrastruktur	
• Weiche Standortfaktoren positiv: Lebensqualität, Kultur, Freizeit • Gute Autobahnanbindung Stuttgarts • Verbesserungen im Schienenverkehr durch Stuttgart 21 absehbar	• Teilweise infrastrukturelle Mängel in den Randlagen Stuttgarts • Staus durch hohes Verkehrsaufkommen, ungünstige Straßenführung durch Stuttgart • Nachholbedarf des Flughafens Stuttgart hinsichtlich internationalem Luftverkehr • Nicht ausreichende Kapazitäten und Internationalität der Messe Stuttgart
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	
• Hohe Wirtschaftskraft, attraktiver Arbeitsort, stark in Forschung und Entwicklung • Großes wirtschaftliches Entwicklungspotenzial • Niedrige Gewerbesteuer- und Grundsteuerhebesätze in Stuttgart	• Geringe Anzahl der Bürobeschäftigten und mäßige Prognose über zukünftige Entwicklung der Bürobeschäftigtenzahlen

3.1.2 Büroimmobilienmarkt der Stadt Stuttgart

3.1.2.1 Generelle Eigenschaften des Büromarkts Stuttgart

Zunächst werden einige generelle Eigenschaften, die den Büromarkt Stuttgart kennzeichnen, dargestellt, da diese die Büroprojektentwicklung stark beeinflussen.

3.1.2.1.1 Geringe Büromarktgröße

Hinsichtlich der Büromarktgröße ist Stuttgart das Schlusslicht der 7 A-Städte, d.h. der Markt ist eher klein und überschaubar.[1] Daher strebt die Wirtschaftsförderung eine Vermarktung der Region Stuttgart als einen zusammengehörenden Bürostandort an.

➡ Zum einen stellt dies eine Chance dar, da der Markt für Projektentwickler von Büroimmobilien somit insgesamt überschaubar ist. Dies erhöht die Transparenz, da unter den Marktakteuren sowie über deren Vorhaben häufig eine hohe Bekanntheit herrscht. Somit können Risiken und Erfolge besser eingeschätzt werden.

➡ Gleichzeitig kann die geringe Marktgröße sich jedoch negativ hinsichtlich der Attraktivität für Investoren auswirken. Aufgrund des geringen Gesamtangebotes und der fehlenden großen Büroobjekte (Volumina von 60 Mio. € aufwärts) ist Stuttgart gerade für große und ausländische Investoren oft nicht interessant.

3.1.2.1.2 Fehlende Ansiedlungen neuer Dienstleistungsunternehmen

Der Stuttgarter Büromarkt lebt überwiegend von „Umverteilungen“ der Unternehmen, d.h. Büronutzer ziehen von A nach B, aber nur innerhalb des Stadtgebietes. Projektentwickler von Büroimmobilien beklagen die ausbleibenden Neuzugänge von Dienstleistungsunternehmen in Stuttgart.[2]

Die Gründe hierfür sind nach Meinung der befragten Projektentwickler vielschichtig. Zum einen sei die Bekanntheit Stuttgarts, v.a. bei internationalen Unternehmen, noch zu gering, so die Mehrheit der Experten. Erschwerend komme hinzu, dass das Image Stuttgarts stark durch die Automobilbranche geprägt sei, daneben gehe der Dienstleistungssektor oft unter. Auch die Bildungslandschaft sei in Stuttgart stark technisch geprägt, wodurch die Nähe zu ausgebildeten Facharbeitskräften für einige Dienstleister in Stuttgart nicht gegeben sei. Der fehlende Wohnraum und das Stau-Problem würden darüber hinaus auf viele Unternehmen abschreckend wirken, so die Einschätzung der Experten.[3]

---

[1] Vgl. Bankhaus Ellwanger & Geiger KG Real Estate (2013), Büromarktbericht 2012/2013, S. 9.
[2] Vgl. Einschätzung der Experten, Experteninterviews (08.11. - 21.11.2013), siehe Kapitel 4.1.
[3] Vgl. Einschätzung der Experten, Experteninterviews (08.11. - 21.11.2013), siehe Kapitel 4.1.

➡ Dies stellt insofern eine Herausforderung für Büroprojektentwicklungen dar, da die Nachfrage dadurch stark begrenzt ist und somit langfristig kein Wachstum des Stuttgarter Büromarktes generiert werden kann. Darüber hinaus ist es für Projektentwickler meist von Vorteil, wenn Büroflächen an ein neu ansiedelndes Unternehmen vermietet werden. Denn bei einem Umzug innerhalb des Stadtgebietes besteht immer die Konkurrenz zur Bestandsimmobilie. Dadurch werden die Mieten häufig gedrückt, da der Vermieter des Bestandsobjektes versucht, seine Mieter durch entsprechende Angebote zu halten.

3.1.2.1.3 Fehlende Präsenz großer Dienstleistungsunternehmen

Viele der ganz großen Namen an Dienstleistungsunternehmen sind in Stuttgart noch nicht, bzw. nicht mit einem Headquarter vertreten. Für diese Unternehmen spielt die Erreichbarkeit und die internationale Anbindung eine zentrale Rolle, weshalb sie Standorte mit großen Flughäfen und guter Anbindung an den internationalen Luftverkehr, wie München oder Frankfurt, favorisieren. Nach Einschätzung der befragten Projektentwickler fehlten in Stuttgart darüber hinaus große innerstädtische Flächen sowie die Kundennähe für die Unternehmen, denn die Cluster im Dienstleistungsbereich seien in Stuttgart noch nicht stark genug ausgeprägt.[1]

➡ Das Fehlen der großen Dienstleistungsunternehmen wirkt sich zum einen langfristig negativ auf das Image Stuttgarts aus. Weiterhin sind große Dienstleister häufig eher fähig, hohe Mieten zu bezahlen, was das Mietniveau anheben und gleichzeitig den Wettbewerb ankurbeln würde. Auch können große Dienstleister als „Magnet“ für weitere Firmenansiedlungen fungieren.

3.1.2.1.4 Akteure und Markttransparenz

Der Immobilienmarkt Stuttgart ist stark durch einheimische Akteure geprägt, d.h. eine Hand voll Projektentwickler ist schon einige Jahre im Bürosegment in Stuttgart tätig und verfügt daher über ein großes lokales Know-how. Dieses ist für externe Akteure nur sehr schwer zugänglich, weshalb Projektentwickler und Investoren von außerhalb nur für einzelne Projekte in Stuttgart tätig sind. Daher gilt der Stuttgarter Markt als „abgeschottet“ gegenüber externen Akteuren.[2]

➡ Für die einheimischen Projektentwickler stellt dies eine Chance dar, da sie sozusagen „unter sich“ sind und den Markt sehr gut abschätzen können.

➡ Für externe Projektentwickler fehlt jedoch die Transparenz. Sie haben es schwer in Stuttgart, da sie den Markt nicht kennen und somit Risiken kaum abschätzen können.[3]

---

[1] Vgl. Einschätzung der Experten, Experteninterviews (08.11. - 21.11.2013), siehe Kapitel 4.1.
[2] Vgl. Unterreiner (2012), Interview zum Immobiliendialog Region Stuttgart, S. 7.
[3] Vgl. Unterreiner (2013), Real Estate Forum Stuttgart, S. 6.

3.1.2.1.5 Geringe Volatilität

Der Stuttgarter Büromarkt gilt aufgrund der geringen Volatilität und niedrigen Leerstandsquote als sehr sicher und stabil.[1] In den Krisenjahren hat sich der Stuttgarter Büromarkt daher als sehr krisenfest präsentiert.[2]

➡ Aufgrund der stabilen Mietentwicklung ist Stuttgart für die Investoren, die eher auf eine hohe Sicherheit setzen statt auf hohe Renditen, ein äußerst attraktiver Standort.

3.1.2.2 Büroprojektentwicklungsvolumen in Stuttgart

3.1.2.2.1 Büroprojektentwicklungsvolumen – Vergleich und Verlauf

Stuttgart weist das mit Abstand geringste geldwerte Projektentwicklungsvolumen bezogen auf das Bürosegment der 7 A-Städte in Deutschland auf (siehe Abbildung 17). Das Büroprojektentwicklungsvolumen in Stuttgart ist seit 2008 stetig rückläufig und folgt damit dem bundesweiten Trend.[3] Die Projektierung neuer Bauvorhaben von Büroobjekten ließ in Stuttgart wie auch in den anderen Top-Standorten stark nach, obwohl sich der Arbeitsmarkt gegenüber der Finanzmarkt- und Euroschuldenkrise in Deutschland sehr robust darstellte. Somit hinkt die Realisierung der Büroflächen dem starken deutschlandweiten Wachstum der Bürobeschäftigten seit 2006 hinterher.[4] Im Jahr 2013 ging das Büroprojektentwicklungsvolumen drastisch um 84.000 m² auf 330.000 m² zurück. Hierbei weisen besonders die Planungen neuer Büroobjekte einen signifikanten Rückgang auf (siehe Abbildung 17).[5] Diese Entwicklung verdeutlicht die wachsenden Herausforderungen in der Büroprojektentwicklung in Stuttgart.

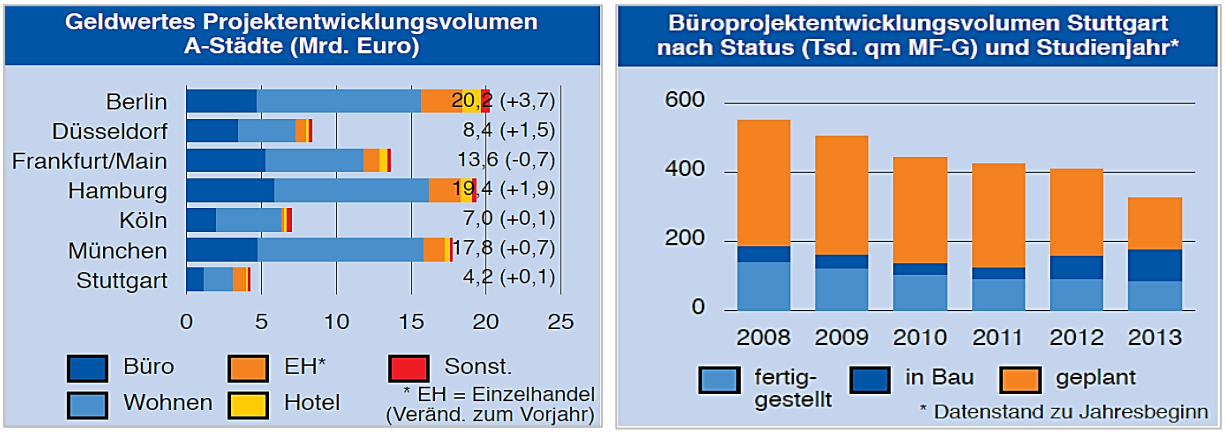


Abb. 17: Projektentwicklungsvolumen A-Städte (li.) und Entwicklung in Stuttgart (re.)[6]

[1] Vgl. Unterreiner (2012), In der Champions League der Investmentstandorte, S. 3.
[2] Vgl. Bräuchle und Seifert (2010), S. 1.
[3] Vgl. BulwienGesa AG (2013), Der Markt für Projektentwicklungen 2013, S. 7, 9 und 15.
[4] Vgl. DG Hyp - Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG (2013), S. 23.
[5] Vgl. BulwienGesa AG (2013), Der Markt für Projektentwicklungen 2013, S. 15.
[6] BulwienGesa AG (2013), Der Markt für Projektentwicklungen 2013, S. 9 und 15.

3.1.2.2.2 Büroprojektentwicklungsvolumen – Prognose insgesamt

Im Gegensatz zum Rückgang der geplanten Büroprojektentwicklungen herrscht aktuell eine sehr hohe Bautätigkeit in der Stuttgarter Innenstadt. Noch nie wurden hier so viele Neubauprojekte gleichzeitig begonnen wie im Jahr 2012. Daher ist in den kommenden Jahren mit einem großen Angebot an fertiggestellten Neubauflächen, v.a. im City- und Innenstadtbereich zu rechnen. Das kumulierte Fertigstellungsvolumen wird für 2014 und 2015 doppelt so hoch prognostiziert wie 2011 und 2012 (siehe Abbildung 18). Durch die hohe Nachfrage werden Büroneubauten im Citybereich von Projektentwicklern teilweise sogar ohne die üblicherweise erforderliche Vorvermietungsquote[1] errichtet. Über 75 % der im Jahr 2013 fertiggestellten Büroflächen sind bereits vorvermietet. Der hohen Nachfrage im Jahr 2012 konnte nicht mit ausreichend fertiggestellten Büroflächen begegnet werden, wodurch sich das Flächenangebot in der Innenstadt und damit auch die Leerstandsquote verringerte.[2]

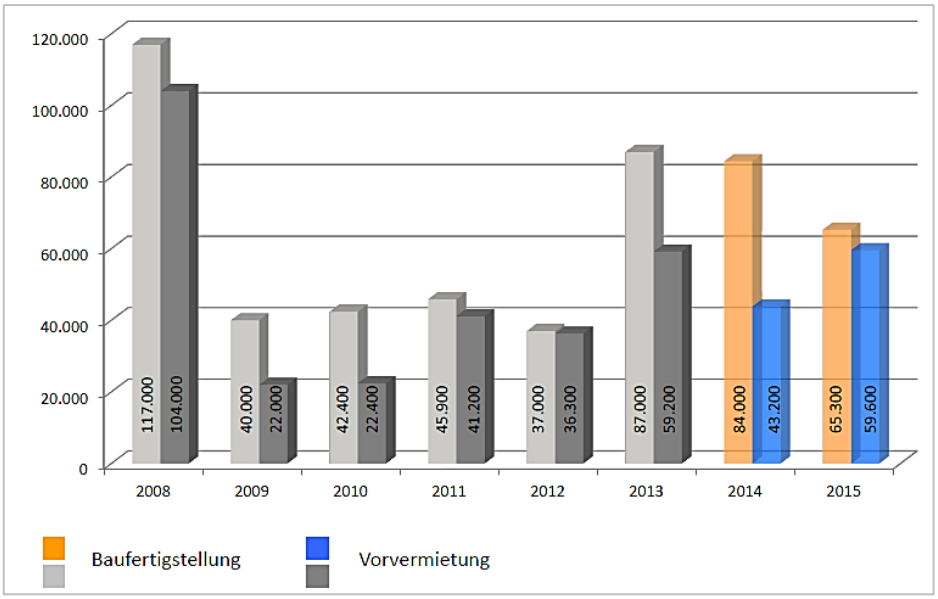


Abb. 18: Neubauprojekte und Vorvermietung in m² im Bürosegment Stuttgart[3]

Dieses Phänomen kann darauf zurückgeführt werden, dass Projektentwicklungen durch die langen Planungs- und Realisierungszeiten zeitlich verzögert auf die Nachfrage im Büromarkt reagieren. Dadurch haben sinkende Neubauvolumina in einer Phase mit steigender Flächennachfrage häufig Engpässe zur Folge. Im Umkehrschluss kommen oft viele neue Büroflächen dann auf den Markt, wenn die Marktlage schwächer wird und damit die Flächennachfrage sinkt.[4]

[1] Projektentwickler beginnen meist erst mit dem Bau, wenn eine bestimmte Vorvermietungsquote erreicht ist, d.h. einige Flächen schon vermietet sind. In Zeiten äußerst hoher Nachfrage bauen manche Developer auch spekulativ. Meist fordern auch finanzierende Banken eine bestimmte Vorvermietungsquote. (Vgl. Jones Lang LaSalle GmbH (2012), Immobilienmarkt – Definitionen, S. 13.)

[2] Vgl. Bankhaus Ellwanger & Geiger KG Real Estate (2013), Büromarktbericht 2012/2013, S. 17 f.

[3] Nestel (2013), S. 8.

[4] Vgl. Zahrnt (2013), S. 3.

3.1.2.2.3 Büroprojektentwicklungsvolumen – Prognose nach Teilräumen

Zunächst werden die Teilräume und Lagen in Stuttgart grob definiert. Die einzelnen Büromarktstudien der unterschiedlichen Herausgeber weichen teilweise leicht voneinander ab. Es wird hier die Definition verwendet, welche in der Büroimmobilienmarktstudie Region Stuttgart 2013 der BulwienGesa AG zugrunde gelegt wird.

Als **City** wird der Innenstadtring sowie der Bereich westlich bis Seidenstraße/Fritz-Elsas-Straße und nördlich bis Hegelstraße/Kriegsbergstraße bezeichnet. Die City gilt als zentrale Innenstadtbürolage, hier werden die höchsten Durchschnitts- und Spitzenmieten erzielt. Der Bereich **Cityrand** umschließt räumlich die City. Hier werden traditionell die höchsten Flächenumsätze und das zweithöchste Mietniveau erreicht. Dieser Bereich ist aufgeteilt in Cityrand Nord, Cityrand Ost und Cityrand West. Die **Peripherie** beinhaltet alle „übrigen" Lagen, bei denen vereinzelte Büroobjekte vorhanden sind. Hier sind die niedrigsten Mietniveaus üblich.[1]

Die Projektpipeline im Stadtgebiet Stuttgart prognostiziert bis 2017 ein Neubauvolumen von rund 387.000 m². Der Büroteilraum City weist den höchsten zu erwartenden Büroflächenzuwachs auf, dicht gefolgt vom Cityrand Nord (siehe Abbildung 19). Bei Betrachtung des Entwicklungsstatus wird ersichtlich, dass der größte Anteil des Flächenneuzugangs mit rund 36 % sich derzeit in der Planungsphase befindet. Mit rund 25 % am Gesamtvolumen macht der aktuell in Bau befindliche Flächenneuzugang ebenfalls einen erheblichen Teil aus.[2]

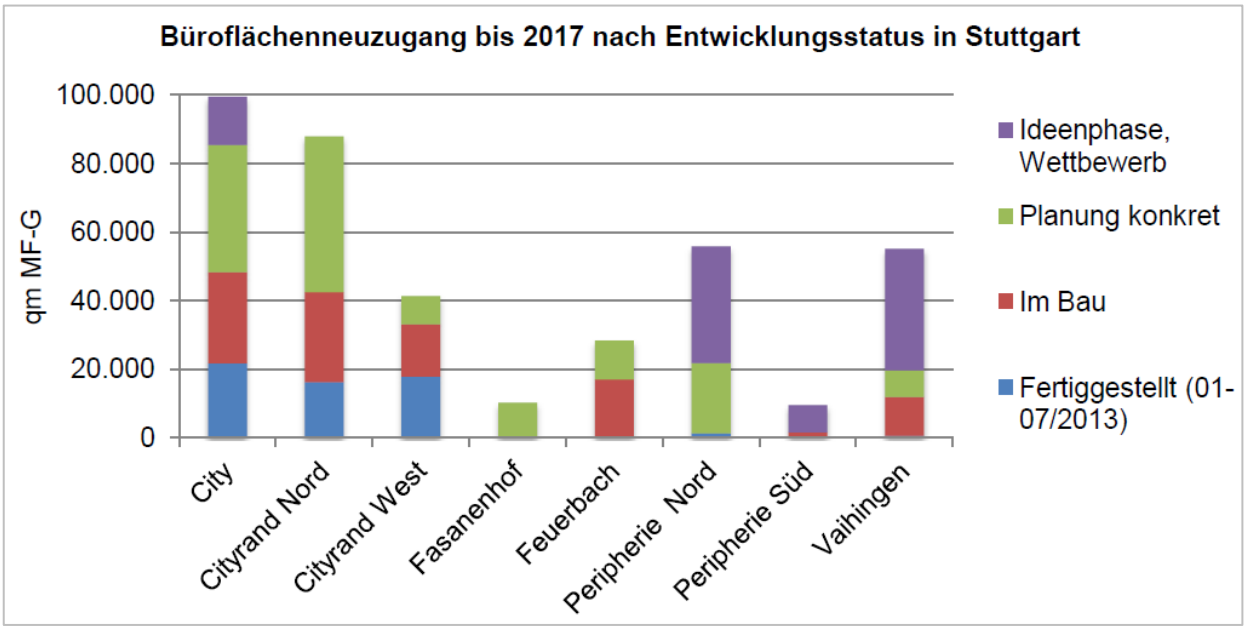


Abb. 19: Büroflächenneuzugang bis 2017 in Stuttgart nach Teilräumen[3]

[1] Vgl. BulwienGesa AG (2013), Büroimmobilienmarktstudie Region Stuttgart 2013, S. 22.
[2] Vgl. BulwienGesa AG (2013), Büroimmobilienmarktstudie Region Stuttgart 2013, S. 48-50.
[3] BulwienGesa AG (2013), Büroimmobilienmarktstudie Region Stuttgart 2013, S. 49.

3.1.2.2.4 Aktuelle Büroprojektentwicklungen in Stuttgart

Zentral in der City wurde Anfang 2013 das **Bülow Carré** neben dem revitalisierten Postquartier fertiggestellt. Die Lautenschlagerstraße hat durch das von der Bülow AG entwickelte Büro- und Geschäftshaus deutlich an Attraktivität gewonnen. Gegenüber dem Hauptbahnhof wächst auch das 11-geschossige Büroobjekt **CityGate** der Carlyle Group inzwischen kräftig.[1]

Abb. 20: Bülow Carré[2] (li.) und CityGate[3] (re.)

Im Bereich des österreichischen Platzes in Stuttgart Süd finden sich gleich vier Neubauprojekte: Die Quartiersentwicklung **Gerber**, entwickelt von der Pheonix Real Estate Development GmbH, die fertiggestellten Büro- und Geschäftshäuser **Caleido** der Hochtief Projektentwicklung GmbH und **Pauline 21** der Strabag Real Estate GmbH sowie der **Neubau der WGV**.[4]

Abb. 21: Pauline 21[5] (li.), Caleido[6] (Mitte) und Gerber[7] (re.)

[1] Vgl. Bankhaus Ellwanger & Geiger KG Real Estate (2013), Büromarktbericht 2012/2013, S. 21.
[2] Bülow AG (02.11.2013), http://www.buelow-ag.de/projektevermietung/buelow-carre/bilder.
[3] CityGate Stuttgart (02.11.2013), http://citygate-stuttgart.de/bildergalerie.
[4] Vgl. Bankhaus Ellwanger & Geiger KG Real Estate (2013), Büromarktbericht 2012/2013, S. 21.
[5] Lorenz Näve (02.11.2013), http://www.lorenz-naeve.de/buerovermietung_pdf/Expose_Paulinenstrasse.
[6] Caleido Stuttgart (02.11.203), http://www.caleido-stuttgart.de/galerie31.htm.
[7] Das Gerber (02.11.2013), http://www.das-gerber.de/projekt/architektur.html.

Anfang 2014 soll mit dem Bau des **Dorotheen Quartiers**, von Breuninger entwickelt, begonnen werden. Geplant sind für das Quartier am Karlsplatz im Zentrum der Innenstadt Stuttgarts rund 25.000 m² Büros, daneben hochwertiger Handel und Gastronomie sowie Wohnungen.[1] Auch im Stuttgarter Westen entstehen derzeit rund 11.000 m² Bürofläche in den **Rosenberghöfen** der WIP Widmann Immobilien und Projektentwicklung.[2]

Eine der größten Baustellen und bedeutendsten Innenentwicklungen Deutschlands stellt derzeit das Europaviertel auf dem ersten Baufeld (A1) des Projektes Stuttgart 21 dar. Das Großprojekt **Milaneo** der Projektentwicklerin ECE (zusammen mit Strabag und Bayrische Hausbau) mit rund 43.000 m² Einzelhandelsfläche, 7.400 m² Bürofläche, 450 Wohnungen und einem Hotel befindet sich derzeit in Bau – die Vermarktungsaktivitäten laufen auf Hochtouren. Die **Pariser Höfe** der Reiß und Co. Real Estate München GmbH mit ca. 8.200 m² Bürofläche und rund 240 Wohnungen sind fast voll vermietet. Das Büroobjekt **Europe Plaza** der Fay Projects GmbH steht bereits in den Startlöchern. Auch auf der gegenüberliegenden Seite der Heilbronner Straße soll in naher Zukunft mit dem Bau des **Look 21** ein Büroneubau entstehen.[3]

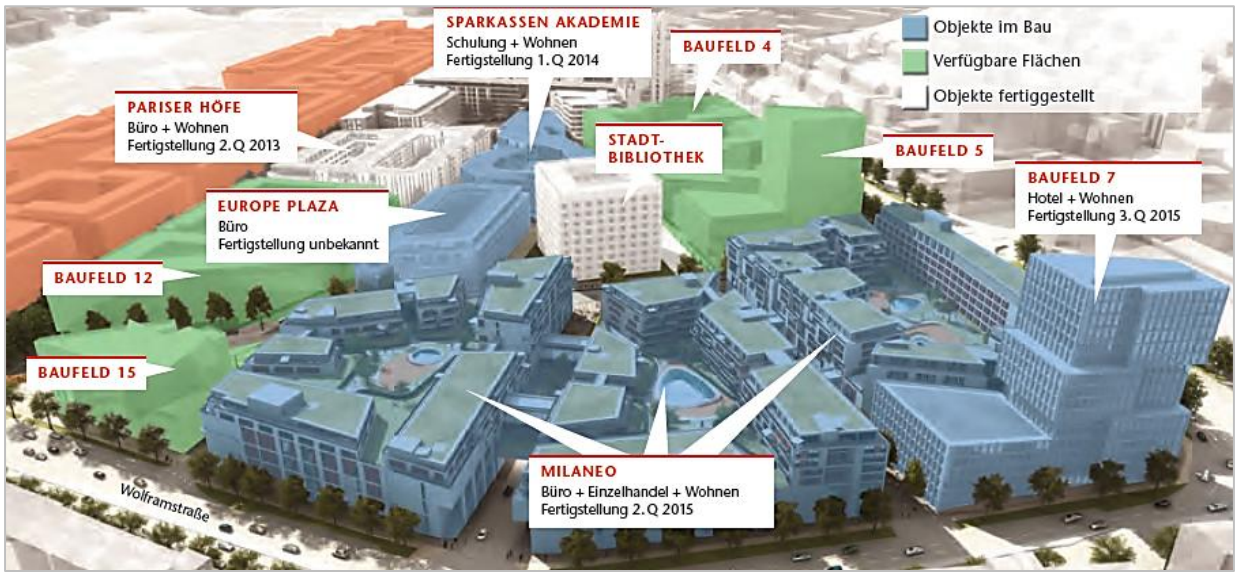


Abb. 22: Übersicht Europaviertel Stuttgart[4]

Außerhalb der Innenstadt entstehen im Norden Stuttgarts der Wohnturm **Skyline** (Bülow AG) mit rund 10.000 m² gewerblichem Anteil, das **Oasis II** (GIEAG Immobilien AG) in Feuerbach sowie das **Dienstleistungszentrum im Neckarpark** in Bad Cannstatt (DIBAG Industriebau AG). Im **STEP Stuttgarter Engineering Park** in Vaihingen sind fast alle Büroflächen vermietet.[5]

[1] Vgl. Stadt Stuttgart (02.11.2013), http://www.stuttgart.de/item/show/471580.
[2] Vgl. Bankhaus Ellwanger & Geiger KG Real Estate (2013), Büromarktbericht 2012/2013, S. 21.
[3] Vgl. Bankhaus Ellwanger & Geiger KG Real Estate (2013), Büromarktbericht 2012/2013, S. 10.
[4] Bankhaus Ellwanger & Geiger KG Real Estate (2013), Büromarktbericht 2012/2013, S. 10.
[5] Vgl. Bankhaus Ellwanger & Geiger KG Real Estate (2013), Büromarktbericht 2012/2013, S. 22.

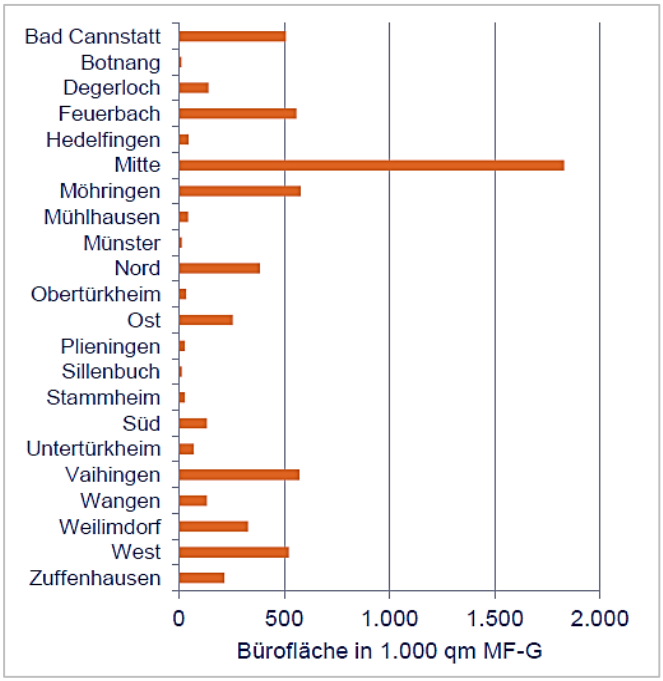
3.1.2.3 Vermietungsmarkt Stuttgart

Der Vermietungsmarkt ist insofern für den **Trader Developer**, den sogenannten „Zwischeninvestor", ausschlaggebend, weil der Verkauf des erstellten Büroobjektes an einen Investor nur erfolgen kann, wenn das Objekt zumindest teilvermietet ist. Grundsätzlich strebt der Trader Developer eine Vollvermietung des Büroobjektes und ein möglichst hohes Mietniveau an, da sich danach die Höhe des Verkaufserlöses richtet. Somit hängt der Erfolg einer Büroprojektentwicklung für den Trader Developer maßgeblich vom Vermietungsmarkt, also der Nachfrage, der Mieten, etc. ab. Für den **Investor Developer** spielt die Vermietung ebenfalls eine entscheidende Rolle, da dessen Rendite direkt von der Vermietung des Bürogebäudes abhängt.

Der Gewinn des **Projektentwicklers als Dienstleister** steht zwar nicht in direktem Zusammenhang mit der Vermietung, da sich sein Verdienst nach der Beauftragung richtet. Jedoch muss auch der Service Developer – je nach Beauftragung – seinem Auftraggeber entweder eine Prognose über eine zukünftige Vermietung des Projektes liefern, bzw. ist für die Vermarktung des Objektes beauftragt. Somit stellt der Vermietungsmarkt für alle drei Projektentwickler-Typen ein wichtiges Erfolgskriterium dar und wird daher im Folgenden detailliert betrachtet.

3.1.2.3.1 Büroflächenbestand

a.) Verteilung des Büroflächenbestands in den Stadtbezirken Stuttgarts



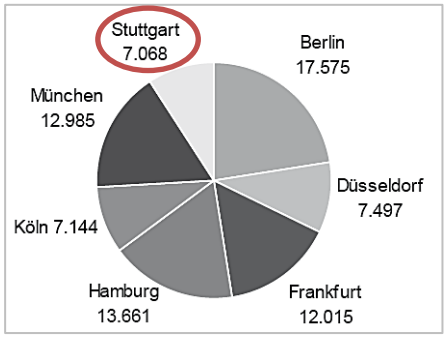
Der Stadtbezirk Mitte verfügt mit einem Anteil von knapp 30 % über den größten Büroflächenbestand. Weitere 20 % des Büroflächenanteils befinden sich in den übrigen Innenstadtbezirken Nord, Ost, Süd und West. Die Stadtbezirke Bad Cannstatt, Feuerbach, Möhringen und Vaihingen vereinen mit jeweils über 5 % des Büroflächenbestandes ebenfalls nennenswerte Anteile auf sich.[1]

Damit wird deutlich, dass der Stadtbezirk Stuttgart Mitte der gefragteste Bereich für Büroprojektentwicklungen ist.

Abb. 23: Büroflächenbestand in Stuttgart 2013 nach Stadtbezirken[2]

[1] Vgl. BulwienGesa AG (2013), Büroimmobilienmarktstudie Region Stuttgart 2013, S. 21.
[2] BulwienGesa AG (2013), Büroimmobilienmarktstudie Region Stuttgart 2013, S. 21.

b.) Büroflächenbestand Stuttgarts im Vergleich



Stuttgart hat mit einem Büroflächenbestand von insgesamt rund 7.070.000 m² MF-G den flächenmäßig kleinsten Büromarkt unter den sieben deutschen Metropolen.[1]

Abb. 24: Büromarktgrößen 2012 im Vergleich[2]

c.) Baulicher Zustand des Büroflächenbestands Stuttgart

Durch die weitgehende Zerstörung der Stuttgarter Innenstadt im Zweiten Weltkrieg befindet sich etwa 85 % des Büroflächenbestands in Gebäuden, die zwischen den 1950er und 2000er Jahren erbaut wurden. Wiederum über 20 % davon wurden erst seit dem Jahr 2000 errichtet. Vor diesem Hintergrund ist es nicht verwunderlich, dass etwa 76 % der Büroflächen eine gute bis sehr gute Qualität zu bescheinigen ist. Insgesamt kann über 92 % der Büroobjekte eine Marktfähigkeit zugesprochen werden. Mit einem nur ausreichenden baulichen Zustand wurden größtenteils Gebäude der 1950er bis 1970er Jahre bewertet. Historische Gebäude sowie Gebäude aus der Gründerzeit sind größtenteils saniert und schneiden daher gut bis sehr gut ab.[3]

➡ Dies könnte für Projektentwickler von Büroimmobilien bedeuten, dass es in Stuttgart schwer ist, geeignete Bestandsimmobilien für eine Sanierung/Revitalisierung zu finden.

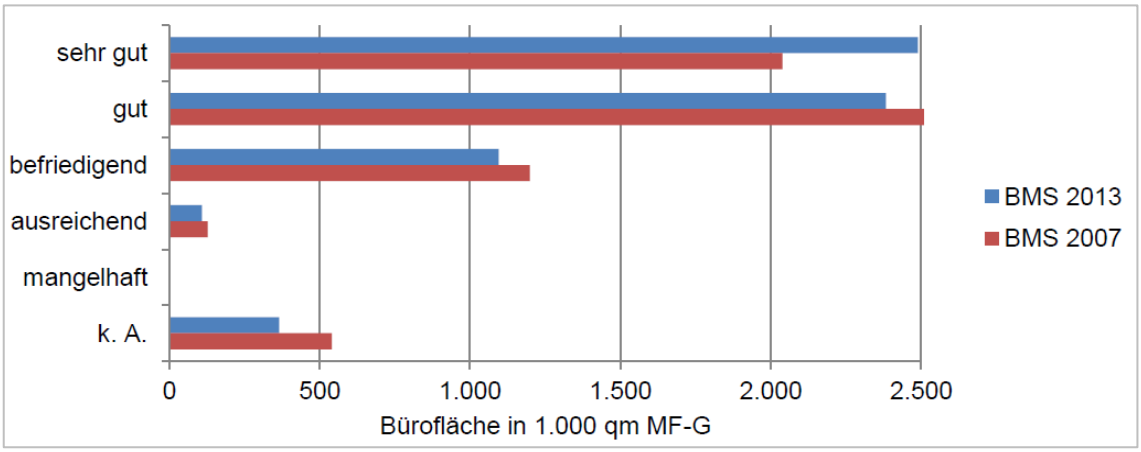


Abb. 25: Verteilung der Büroflächen in der Stadt Stuttgart nach baulichem Zustand[4]

[1] Vgl. DG Hyp Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG (2012), S. 20.
[2] DG Hyp Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG (2012), S. 20.
[3] Vgl. BulwienGesa AG (2013), Büroimmobilienmarktstudie Region Stuttgart 2013, S. 24-25.
[4] BulwienGesa AG (2013), Büroimmobilienmarktstudie Region Stuttgart 2013, S. 25;
BMS = Bestandserhebung mit Studienjahr.

3.1.2.3.2 Mieten

Die Miete wird stets in €/m² Mietfläche angegeben. Regelmäßig wird in Büromarktstudien die Nominalmiete als Grundlage betrachtet, also die im Vertrag ausgewiesene Anfangsmiete ohne Berücksichtigung von Incentives, Nebenkosten und lokalen Steuern. Die Spitzenmiete stellt den Median aus dem obersten Preissegment mit einem Marktanteil von 3-5 % des Vermietungsumsatzes in den abgelaufenen zwölf Monaten dar. Die Durchschnittsmiete ist die Berechnung eines Mittelwertes aller in einem definierten Zeitraum neu abgeschlossenen Mietverträge.[1]

a.) Mieten Stuttgarts im Vergleich

Stuttgart hat im bundesweiten sowie im europäischen Vergleich die geringste Spitzenmiete (siehe Abbildung 26). Um rund 5 Euro liegt die Spitzenmiete in Stuttgart unter dem Durchschnitt der deutschen A-Städte.[2] Zurückzuführen sei dies nach Einschätzung der befragten Experten u.a. darauf, dass viele Bestandshalter, die sich auch mit geringen Renditen zwischen 2-3 % zufrieden gaben, zu sehr geringen Preisen vermieten. Auch die „schwäbische“ Bescheidenheit und Sparsamkeit seien teilweise verantwortlich für das niedrige Mietniveau in Stuttgart, so die interviewten Experten. Um nicht „protzig“ zu wirken, wählten v.a. Mittelständler oft Büroflächen mit niedrigeren Mieten. Darüber hinaus sei der Stuttgarter Markt stark durch Eigennutzer geprägt, wodurch viele Büroflächen nicht auf den Markt kämen. Dies verhindere einen natürlichen Wettbewerb unter den Mietern, was wiederum hinderlich für ein Mietwachstum sei, so die Erklärung der befragten Projektentwickler.[3]

➡ Durch das niedrige Mietniveau bei gleichen bzw. sogar höheren Baukosten und Grundstückspreisen sind viele Büroprojektentwicklungen in Stuttgart nicht mehr wirtschaftlich.

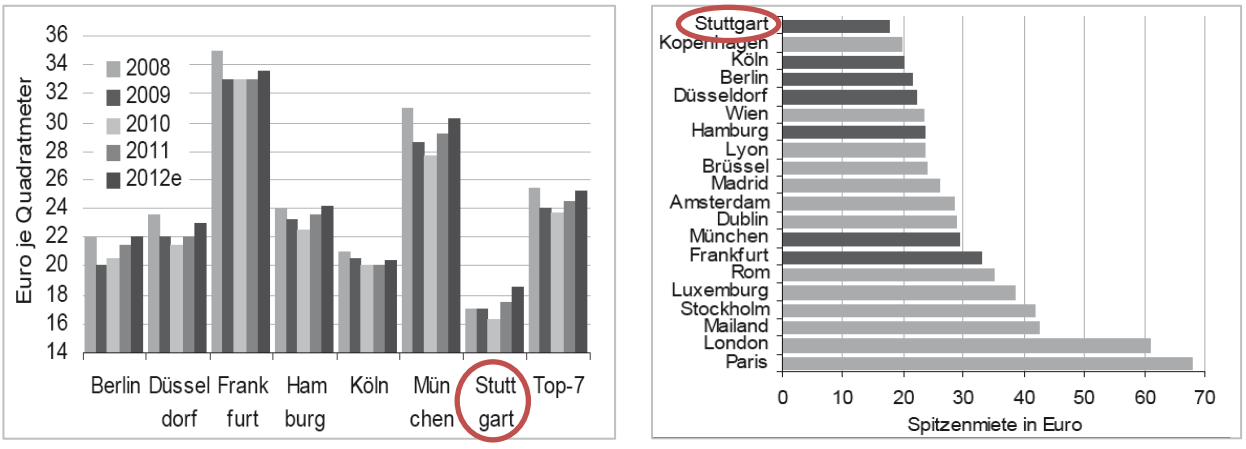


Abb. 26: Spitzenmieten der Top-Standorte im deutschen (li.) und europ. Vergleich 2012 (re.)[4]

[1] Vgl. BulwienGesa AG (2013), Der Markt für Projektentwicklungen 2013, S. 25.
[2] Vgl. BulwienGesa AG (2013), Der Markt für Projektentwicklungen 2013, S. 23.
[3] Vgl. Einschätzung der Experten, Experteninterviews (08.11. - 21.11.2013), siehe Kapitel 4.1.
[4] DG Hyp Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG (2012), S. 20 und 22.

Seit der Finanzmarktkrise 2008 sind die Büromieten dank der guten Nachfrage in allen deutschen A-Städten gestiegen. Während die Spitzenmieten bei allen anderen deutschen Top-Standorten teilweise noch erheblich unter dem Niveau vor 2008 liegen, sind sie in Stuttgart sogar über Vorkrisenniveau angestiegen (siehe Abbildung 26).[1]

➡ Dies belegt die Krisenfestigkeit und eine positive Entwicklung des Stuttgarter Büromarktes in den letzten Jahren und ist somit eine Chance für die Büroprojektentwicklung.

b.) Durchschnittsmieten in Stuttgart nach Büroteilräumen

Bis 2012 entwickelten sich die Durchschnittsmieten in Stuttgart positiv. Diese sind in nahezu allen Büroteilräumen in Stuttgart seit 2010 gestiegen, was Abbildung 27 entnommen werden kann. Die Dynamik ließ jedoch im Verlauf des Jahres 2013 nach – die Durchschnittsmiete wird analog zur Spitzenmiete im weiteren Prognoseverlauf laut BulwienGesa eine Seitwärtsbewegung erfahren. In den Citylagen haben die Durchschnittsmieten seit 2010 um rund 7 % zugenommen und lagen damit 2012 bei 14,50 €/m². Der größte Preissprung seit 2010 ist im Büroteilraum Vaihingen/Möhringen zu verzeichnen.[2]

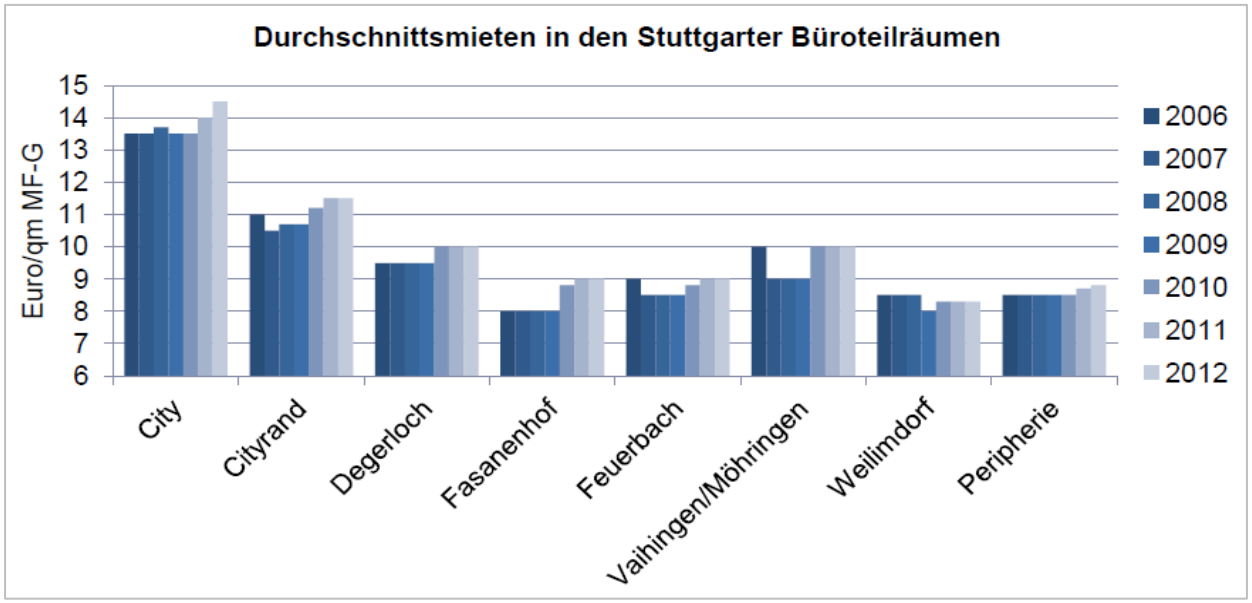
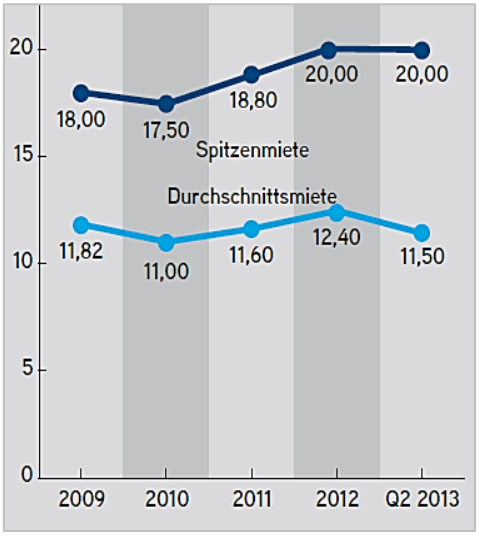


Abb. 27: Durchschnittsmieten in den Stuttgarter Büroteilräumen[3]

Die Durchschnittsmiete im gesamten Stadtgebiet ist von 12,40 €/m² im Jahr 2012 auf 11,50 €/m im 2. Quartal 2013 gesunken (siehe Abbildung 28), was u.a. auf die zurückhaltenden Anmietungsbestrebungen der Büronutzer im hochpreisigen Mietsegment zurückzuführen ist.[4]

[1] Vgl. DG Hyp Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG (2012), S. 20.
[2] Vgl. BulwiengGesa AG (2013), Büroimmobilienmarktstudie Region Stuttgart 2013, S. 11.
[3] BulwienGesa AG (2013), Büroimmobilienmarktstudie Region Stuttgart 2013, S. 11.
[4] Vgl. Colliers International Stuttgart (2013), Marktbericht Stuttgart | 1.-2. Quartal 2013, S. 4.

c.) Spitzenmieten in Stuttgart – Verlauf und Prognose



Die seit Jahren von vielen Marktteilnehmern prognostizierte 20-Euro-Marke wurde Anfang 2012 in der City Stuttgarts geknackt und konnte auch in der ersten Jahreshälfte 2013 gehalten werden, wie Abbildung 28 zeigt.[1] Grund hierfür sind nach Ellwanger & Geiger neben der hochwertigen Gebäudequalität der Büroneubauten auch die steigenden Grundstückspreise.[2]

➡ Für die Büroprojektentwicklung war das Erreichen der 20-Euro-Marke elementar, da dies gegenüber zukünftigen Büromietern ein „Zeichen" setzt.

Abb. 28: Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m² im Stadtgebiet Stuttgart[3]

Aufgrund der abgeschwächten Konjunktur Ende des Jahres 2012 dämpfte sich jedoch die Büroflächennachfrage bei gleichzeitig wachsendem Angebot an Büroflächen. Daher konnte im ersten Halbjahr 2013 in Stuttgart kein weiterer Mietzuwachs erreicht werden.[4] Auch im Zeithorizont bis 2017 wird von BulwienGesa keine signifikante Änderung des Spitzenmietniveaus prognostiziert, eher ein Einpendeln bei 19 €/m² in der City[5]. In der ersten Jahreshälfte 2013 wurden kaum Abschlüsse mit einem Mietpreis von mehr als 15 €/m² verzeichnet. Laut Colliers International ist eine deutliche Tendenz zu Anmietungen im mittleren Preissegment in Stuttgart erkennbar.[6]

➡ Die mäßige Prognose über das Mietniveau in den kommenden Jahren und v.a. die derzeit geringe Bereitschaft vieler Unternehmen, Büroflächen im hochpreisigen Segment anzumieten, stellen für Projektentwickler in Stuttgart massive Probleme dar. Dadurch sind sie gezwungen, die Mieten zu senken, wodurch sich der Gewinn verringert.

d.) Preisunterschiede Innenstadt und Randlagen

Da die Preisdifferenz zwischen den Mieten in den Randlagen und der Innenstadt Stuttgarts mit 3-5 € nicht eklatant ist (siehe Abb. 27), sind die Randlagen für viele Unternehmen nicht attraktiv.

➡ Es herrscht eine hohe Konzentration auf die Innenstadt, wo Grundstücke rar sind.

[1] Vgl. Colliers International Stuttgart (2013), Marktbericht Stuttgart | 1.-2. Quartal 2013, S. 4.
[2] Vgl. Bankhaus Ellwanger & Geiger KG Real Estate (2013), Büromarktbericht 2012/2013, S. 15.
[3] Colliers International Stuttgart (2013), Marktbericht Stuttgart | 1.-2. Quartal 2013, S. 4.
[4] Vgl. DG Hyp Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG (2013), S. 4.
[5] Vgl. BulwienGesa AG (2013), Büroimmobilienmarktstudie Region Stuttgart 2013, S. 10.
[6] Vgl. Colliers International Stuttgart (2013), Marktbericht Stuttgart | 1.-2. Quartal 2013, S. 4.

3.1.2.3.3 Büroflächenumsatz

Der Büroflächenumsatz ist als Jahressumme definiert und beschreibt die Zahl der durch Vermietung umgesetzten Büroflächen. Dabei werden jedoch nicht nur die durch Neubau hinzukommenden Büroflächen sondern auch die der Bestandsobjekte berücksichtigt. Nach Definition der gif zählen auch Eigennutzervermietungen zum Büroflächenumsatz.[1]

a.) Büroflächenumsatz Stuttgarts – Vergleich und Verlauf

Stuttgart hat unter den sieben A-Städten Deutschlands den geringsten Flächenumsatz (siehe Abbildung 29). 2011 stellte sich als Rekordjahr Jahr heraus, da die anhaltend günstige Beschäftigungslage eine hohe Büroflächennachfrage generierte. Durch die Eurokrise agierten Unternehmen jedoch in 2012 vorsichtiger, Expansionen wurden zurückgestellt. Wenn die Realwirtschaft „schwächelt", folgt zeitlich verzögert auch die Immobilienwirtschaft. Dies erklärt den Rückgang des Flächenumsatzes 2012. Die Vermietungsleistung auf dem Stuttgarter Büromarkt ist 2012 mit 191.500 m² dennoch auf einem vergleichsweise hohen Niveau.[2]

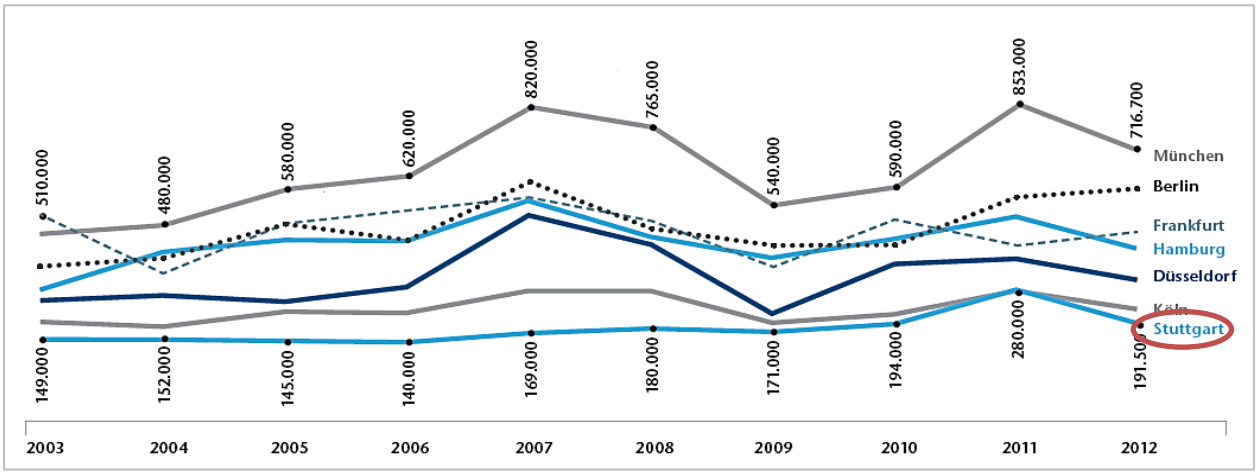


Abb. 29: Flächenumsatz der sieben deutschen Metropolen in m² in den Jahren 2003-2012[3]

Nach Einschätzung von BulwienGesa ist die schwere Rezession in der Eurozone vorüber. Die deutsche Konjunktur hat sich im Verlauf der ersten Jahreshälfte 2013 wieder belebt und auch die Perspektiven für 2014 sind positiv.[4] Das Vermietungsvolumen übertrifft bereits zum 3. Quartal 2013 das Gesamtergebnis von 2012. Vor allem Eigennutzer-Deals, wie die Anmietung von Ernst & Young am Flughafen sowie Großanmietungen, z.B. von Daimler in Vaihingen, führten zu diesem guten Vermietungsergebnis.[5]

[1] Vgl. BulwienGesa AG (2013), Der Markt für Projektentwicklungen 2013, S. 25.
[2] Vgl. Bankhaus Ellwanger & Geiger KG Real Estate (2013), Büromarktbericht 2012/2013, S. 20.
[3] Bankhaus Ellwanger & Geiger KG Real Estate (2013), Büromarktbericht 2012/2013, S. 20.
[4] Vgl. BulwienGesa AG (2013), Büroimmobilienmarktstudie Region Stuttgart 2013, S. 10.
[5] Vgl. Jones Lang LaSalle GmbH (2013), Büromarktüberblick 3. Quartal 2013, S. 4.

Jedoch wird bei genauer Betrachtung des Flächenumsatzes deutlich, dass besonders die in Bau befindlichen Büroprojektentwicklungen derzeit nur schleppend vom Markt angenommen werden. Dies ist darauf zurückzuführen, dass Büronutzer die Stuttgarter Neubaumieten noch schlecht akzeptieren, obwohl diese im bundesweiten Vergleich sehr niedrig sind.[1]

➡ Für Projektentwickler von Büroimmobilien bedeutet dies, dass die Vermietung oft lange dauert oder die Mieten nach unten korrigiert werden müssen. Insgesamt verringert sich dadurch der Gewinn des Projektentwicklers.

b.) Büroflächenumsatz in Stuttgart nach Büroteilräumen

Das genannte Problem wird auch deutlich, wenn man den stark rückläufigen Büroflächenumsatz des Teilraums City im 1. Halbjahr 2013 in Abbildung 30 betrachtet. In der City sind die Mieten der Neubauobjekte am teuersten und daher die Anmietungen hier derzeit zurückhaltend. Auch in den südlichen Märkten Vaihingen und Möhringen ist das Vermietungsergebnis seit 2012 stark rückläufig, was laut Ellwanger & Geiger auf die fehlenden Neubauflächen zurückzuführen ist. Der Standort zählt aufgrund der Nähe zur Autobahn und zum Flughafen jedoch nach wie vor neben der Innenstadt zu einem der nachgefragtesten. Die nördlichen Teilmärkte Feuerbach und Zuffenhausen profitieren seit 2010 von den strategischen Flächenerweiterungen der Porsche AG und der Robert Bosch GmbH.[2]

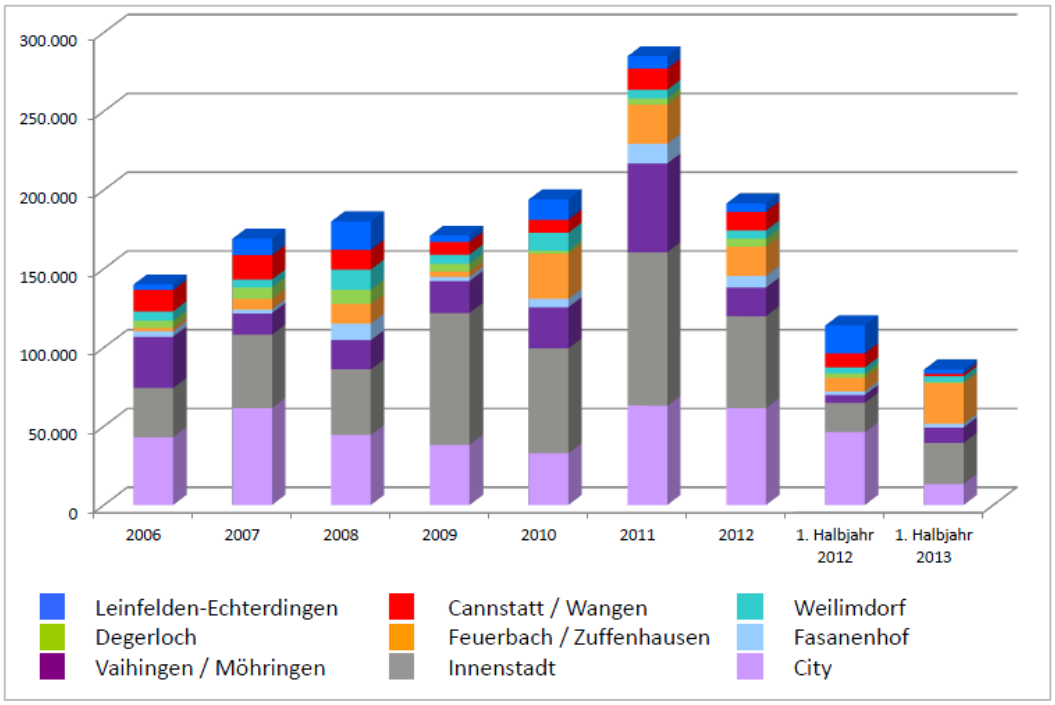


Abb. 30: Vermietung in m² nach Büroteilräumen in Stuttgart[3]

[1] Vgl. Unterreiner (2013), Stuttgarter Büromarkt 3. Quartal, S. 8.
[2] Vgl. Bankhaus Ellwanger & Geiger KG Real Estate (2013), Büromarktbericht 2012/2013, S. 11.
[3] Nestel (2013), S. 6.

Der Umsatz in Weilimdorf nimmt seit 2012 stetig ab. Mit dem Wegzug von Ernst & Young aus dem Gewerbegebiet Weilimdorf – eines der größten in Stuttgart – müssen hier durch politische und wirtschaftliche Impulse die Weichen neu gestellt werden. Die Anforderungen der Nutzer im Hinblick auf äußeres Erscheinungsbild, Energetik, Nahversorgung und Erreichbarkeit können hier nicht mehr befriedigt werden. Im Zuge einer Standortoffensive der Wirtschaftsförderung Stuttgart werden derzeit energetische Fragestellungen und die Verbesserung der Infrastruktur untersucht.[1]

c.) Büromietverträge nach Flächengröße

Das kleinflächige Segment spielt am Stuttgarter Büromarkt traditionell eine wichtige Rolle. Es werden kaum großflächige Verträge geschlossen. Auch 2012 umfasst die Mehrheit der Vermietungsverträge nur Flächen bis zu 500 m² (siehe Abbildung 31). Generell entfallen die meisten Vertragsabschlüsse unter 500 m² auf die City sowie die Innenstadt und Großanmietungen auf periphere Stadtlagen, da große Büroflächen im Zentrum Stuttgarts fehlen.[2]

➡ Projektentwickler im Bürosegment sind daher vor die Herausforderung gestellt, innerhalb eines Büroobjektes meist eine hohe Anzahl unterschiedlicher Mieter zu finden.

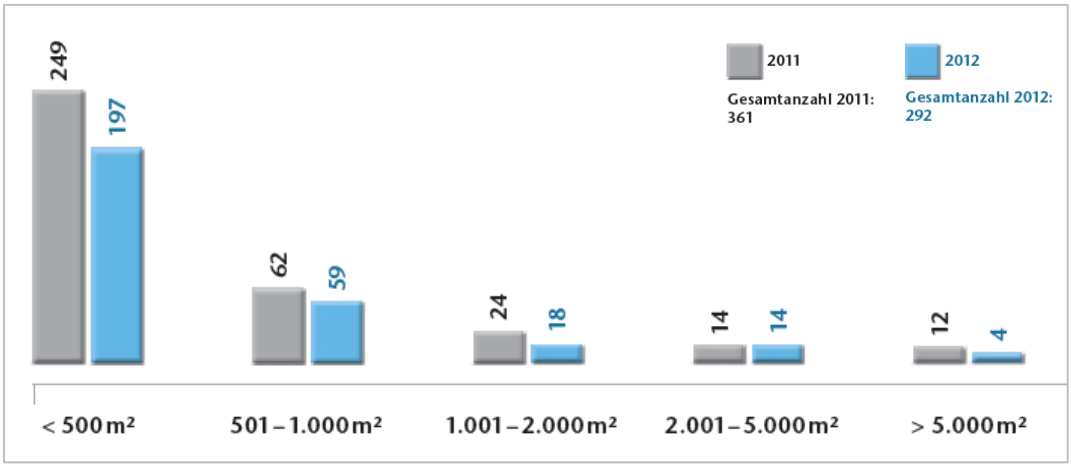


Abb. 31: Abgeschlossene Büromietverträge nach Fläche in Stuttgart[3]

3.1.2.3.4 Leerstand

Mit Leerstand wird die am jeweiligen Jahresende leerstehende Bürofläche bezeichnet, wobei hier nur marktfähige Objekte berücksichtigt werden, also kein struktureller Leerstand. Die Leerstandquote stellt das Verhältnis des Leerstands zum Büroflächenbestand dar.[4]

[1] Vgl. Bankhaus Ellwanger & Geiger KG Real Estate (2013), Büromarktbericht 2012/2013, S. 22.
[2] Vgl. Bankhaus Ellwanger & Geiger KG Real Estate (2013), Büromarktbericht 2012/2013, S. 14.
[3] Bankhaus Ellwanger & Geiger KG Real Estate (2013), Büromarktbericht 2012/2013, S. 14.
[4] Vgl. BulwienGesa AG (2013), Der Markt für Projektentwicklungen 2013, S. 25.

a.) Leerstand in Stuttgart – Vergleich und Verlauf

Im bundesweiten Vergleich mit den A-Standorten verfügt Stuttgart über den geringsten Leerstand, was nachstehende Grafik abbildet. Verglichen mit den europäischen Top-Standorten schneidet Stuttgart hinsichtlich des Leerstands ebenfalls sehr gut ab.[1]

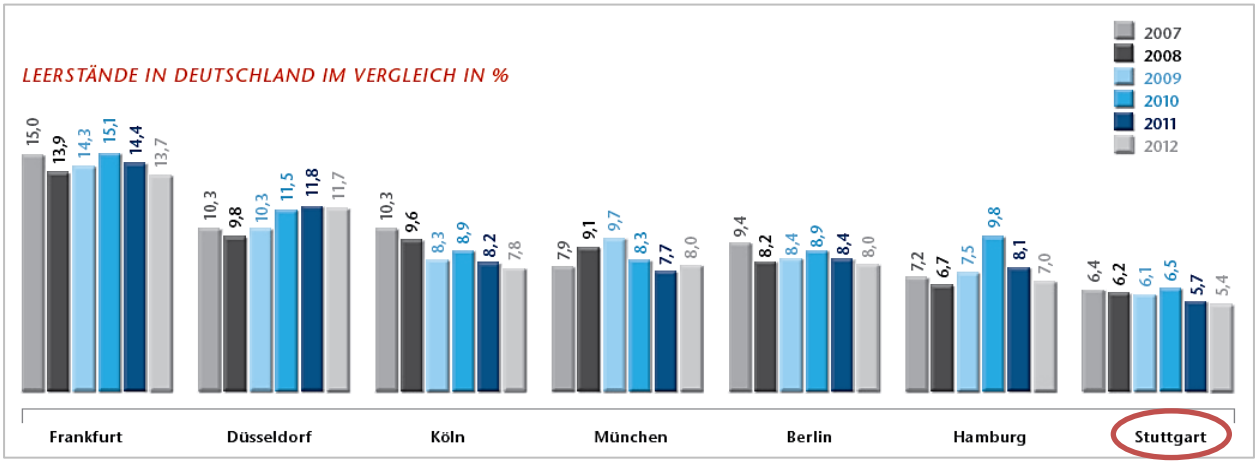


Abb. 32: Leerstände der sieben deutschen A-Städte im Vergleich[2]

Zum 3. Quartal 2013 bleibt der Leerstand in Stuttgart mit 5,4 % (bzw. 4,9 % ohne Leinfelden-Echterdingen) auf einem sehr niedrigen Niveau, obwohl auf dem Markt allein durch die Fertigstellungen des Bülow-Carré, der Pauline und des Caleido im Jahr 2013 über 15.000 m² neue Angebotsfläche verfügbar wurden. Grund hierfür sind die ausgeweitete Nachfrage durch den Aufschwung und ein vergleichsweise geringes Angebot an bereits vermarktbaren Büroflächen.[3]

➡ Grundsätzlich stellt der seit Jahren sehr geringe Leerstand in Stuttgart eine Chance für die Büroprojektentwicklung dar, da dies ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Büromarkt abbildet.

b.) Leerstand in Stuttgart nach Büroteilräumen

Der Leerstand ist insgesamt sehr moderat, jedoch bestehen lokale Ausnahmen. Der absolut höchste Leerstand mit fast 70.000 m² Bürofläche ist in der City zu verorten (siehe Abbildung 33). Jedoch verfügt dieser Teilraum auch über das größte Angebot. Die prozentual hohen Leerstände in den Teilräumen Fasanenhof und Weilimdorf sind u.a. auf die für viele Dienstleister wenig attraktiven Gewerbegebiete und strukturelle Defizite in der Infrastruktur zurückzuführen, so eine Aussage der BulwienGesa Studie zum Büromarkt Stuttgart.[4]

---

[1] Vgl. DG Hyp Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG (2012), S. 22.

[2] Bankhaus Ellwanger & Geiger KG Real Estate (2013), Büromarktbericht 2012/2013, S. 20.

[3] Vgl. Jones Lang LaSalle GmbH (2013), Büromarktüberblick 3. Quartal 2013, S. 5 und Colliers International Stuttgart (2013), Marktbericht Stuttgart | 1.-2. Quartal 2013, S. 4.

[4] Vgl. BulwienGesa AG (2013), Büroimmobilienmarktstudie Region Stuttgart 2013, S. 38.

➡ Da die Randlagen Stuttgarts teils starke strukturelle Mängel aufweisen, sind diese für Projektentwickler als Bürostandorte häufig nicht attraktiv.

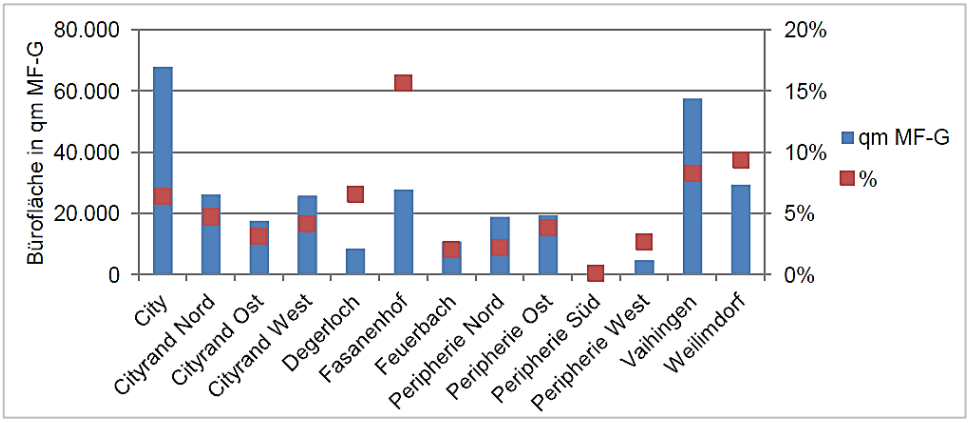


Abb. 33: Verteilung des Leerstandes in der Stadt Stuttgart nach Büroteilräumen[1]

c.) Leerstand in Stuttgart nach Baualtersklassen

Es ist auffällig, dass der Leerstand bei den neueren Gebäuden in Stuttgart höher ist als bei den älteren. Der absolut höchste Leerstand mit über 100.000 m² besteht bei Gebäuden, die in den 2000er Jahren errichtet wurden. Gebäude, die seit 2010 errichtet wurden, vereinen mit 9,5 % den höchsten anteiligen Leerstand auf sich. BulwienGesa prognostiziert jedoch, dass die Leerstände in den zumeist jungen, spekulativ erbauten Gebäuden aufgrund der aktuell soliden Marktrahmenbedingungen kurz- bis mittelfristig abbaubar sind.[2]

➡ Der hohe Leerstand junger Büroobjekte ist ein Indiz für die aktuell schwierige Vermarktungssituation. Die damit einhergehenden langen Zeiträume bis zur Teil-/Vollvermietung neuer Büroimmobilien wirken sich stark schädigend auf die Erlössituation aus.

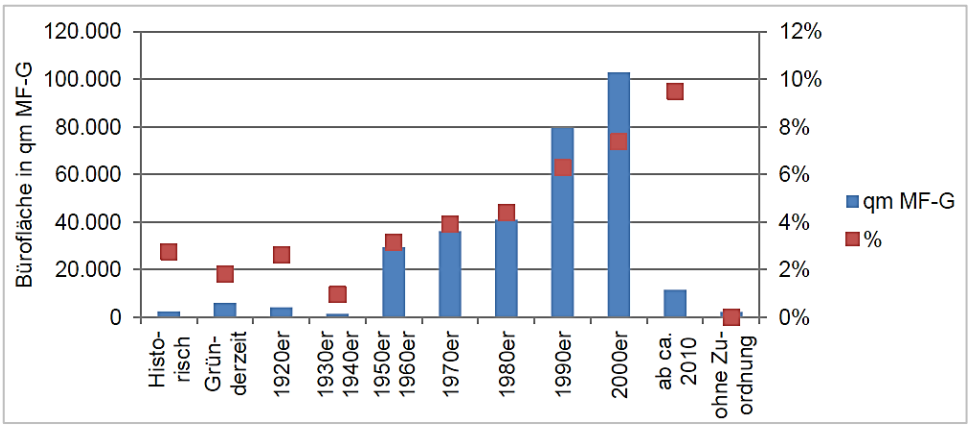


Abb. 34: Verteilung des Leerstandes in der Stadt Stuttgart nach Baualtersklassen[3]

[1] BulwienGesa AG (2013), Büroimmobilienmarktstudie Region Stuttgart 2013, S. 38.
[2] Vgl. BulwienGesa AG (2013), Büroimmobilienmarktstudie Region Stuttgart 2013, S. 42.
[3] BulwienGesa AG (2013), Büroimmobilienmarktstudie Region Stuttgart 2013, S. 41.

3.1.2.3.5 Büroflächenpotenziale

Büroflächenpotenziale sind rein theoretische Werte. Inwieweit diese in tatsächliche Büroflächen umgesetzt werden, hängt von der planenden bzw. genehmigenden Verwaltung und vom Interesse seitens der Investoren oder möglichen Nutzern ab. Nach Untersuchungen von BulwienGesa können langfristig insgesamt rund 1 Mio. m² Bürofläche in Stuttgart realisiert werden. Die größten Büroflächenpotenziale innerhalb der Stadt Stuttgart konzentrieren sich auf die Stadtbezirke Vaihingen, Bad Cannstatt, Feuerbach und Zuffenhausen. Diese addieren sich insgesamt auf 75 % des gesamten Flächenpotenzials. In der City besteht so gut wie kein Büroflächenpotenzial mehr. Innerstädtische Flächenpotenziale sind fast ausschließlich im Teilraum Cityrand Nord zu verorten, insbesondere in den Teilgebieten von Stuttgart 21. Von den eruierten Büroflächenpotenzialen stehen 40 % in unter einem Jahr zur Verfügung, 43 % in 1-5 Jahren und weitere 17 % erst in über 5 Jahren.[1]

➡ Insgesamt bestehen theoretisch noch enorme Büroflächenpotenziale in Stuttgart.

➡ Jedoch existieren kaum mehr potenzielle Büroflächen in der City, wo die Nachfrage am größten ist. Besonders fehlen große Flächen in zentralen Lagen.

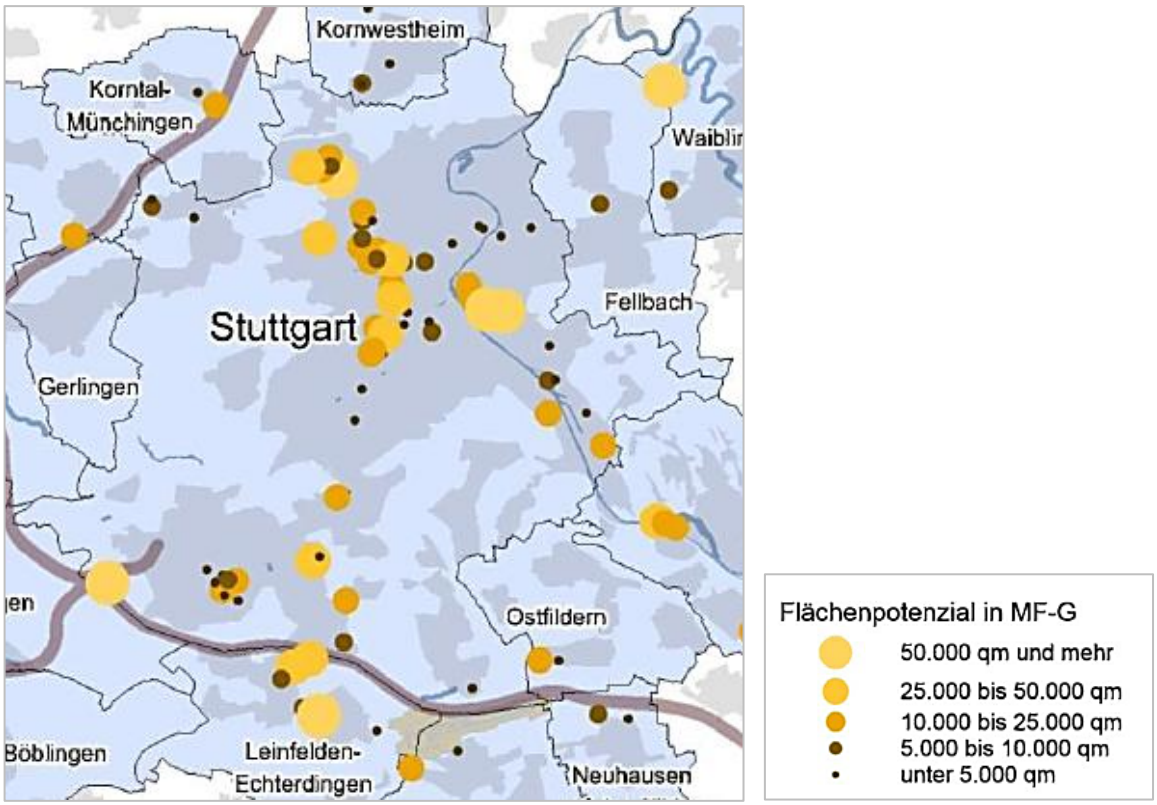


Abb. 35: Büroflächenpotenziale in der Stadt Stuttgart 2013[2]

[1] Vgl. BulwienGesa AG (2013), Büroimmobilienmarktstudie Region Stuttgart 2013, S. 59-60.
[2] BulwienGesa AG (2013), Büroimmobilienmarktstudie Region Stuttgart 2013, S. 57.

3.1.2.3.6 Nachfrage und zukünftiger Büroflächenbedarf

Bei der Nachfrage „handelt es sich um die in einem genau umrissenen und abgegrenzten (Teil-) Markt für Büroimmobilien innerhalb einer definierten Zeiteinheit registrierten aktiven Flächengesuche. Dabei werden sowohl die Anfragen von potentiellen Mietern als auch von Eigennutzern berücksichtigt, denen ein nachhaltiger Anmietungswille unterstellt wird.“[1]

Für den Erfolg einer Projektentwicklung ist die Angebot-Nachfrage-Situation entscheidend. Dies erfordert einerseits die Betrachtung des Angebots, also der neu auf den Markt kommenden Angebotsflächen, der bestehenden Büroflächen und dem Leerstand sowie der Nachfrage auf der anderen Seite, also Büroflächenumsatz und prognostizierte Gesuche von Büromietern (siehe Abbildung 36). Um den Zeitpunkt des Vermarktungsstarts eines Büroobjektes optimal zu terminieren, ist folglich die langfristige Betrachtung der Konjunktur notwendig.

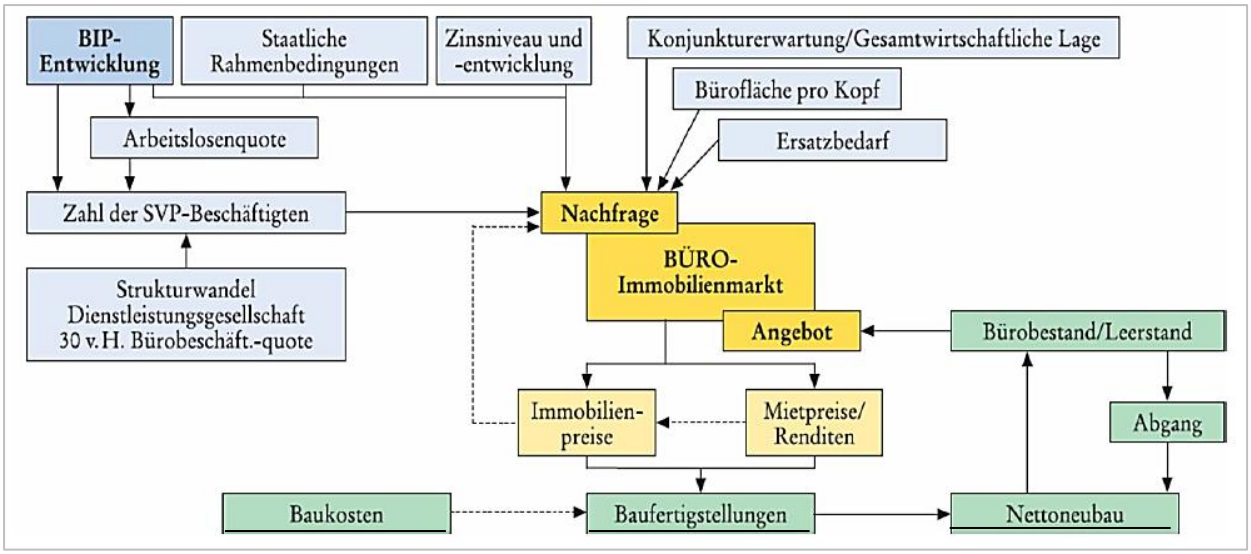


Abb. 36: Determinanten des Büroimmobilienmarktes[2]

Bei Büroprojektentwicklungen kommt erschwerend hinzu, dass diese generell sehr lange Realisierungszeiträume von in der Regel zwei bis vier Jahren benötigen. Dies hat zur Folge, dass die Marktbedingungen meist bei Projektbeginn und –fertigstellung unterschiedlich sind. Projektentwickler von Büroimmobilien müssen daher antizyklisch handeln, also Projekte in einem angespannten Marktumfeld beginnen, damit sie in aufhellender Marktlage fertiggestellt werden.[3]

[1] gif e.V. (2004), S. 4.
[2] Deutsche Hypo (2010), S. 5.
[3] Vgl. Zahrnt (2013), S. 2.

a.) Aktuelle Nachfrage nach Büroflächen in Stuttgart

Von 2009 bis 2011 stieg die Nachfrage stetig und erreichte im Rekordjahr 2011 mit rund 280.000 m² den stärksten Büroflächenumsatz seit jeher in Stuttgart. Durch die abgeschwächte Konjunktur ist die Nachfrage zum Ende 2012/Anfang 2013 auf ein durchschnittliches Niveau gefallen. Insbesondere im Premiumsegment ab 15 €/m² ist die Nachfrage momentan sehr verhalten.[1] Die Projektentwickler bemängeln in den Experteninterviews eine aktuell sehr schwache Büroflächennachfrage.[2] Da sich die Konjunktur im Laufe des Jahres 2013 jedoch aufgehellt hat und auch in den kommenden Monaten voraussichtlich noch an Fahrt gewinnen wird, erwartet die DG Hyp auch eine steigende Nachfrage.[3]

Der Property Index „Immax" (Immobilienmarktindex) veranschaulicht in der nachstehenden Abbildung die Entwicklung der Angebots- und Nachfragesituation auf dem Markt für Büroflächen in Stuttgart. Der Anstieg des „Immax" seit 2013 drückt aus, dass die durchschnittliche Vermietungsleistung der vergangenen zwölf Monate den Anstieg der Angebotsfläche nicht kompensieren konnte. Für den weiteren Verlauf 2013 und Anfang 2014 erwartet Colliers International keine Zunahme des „Immax", da die Angebotsfläche nicht signifikant zunehmen wird – das Baufertigstellungsvolumen für 2013 ist zwar überdurchschnittlich hoch, jedoch ist der Großteil dieser Flächen schon vorvermietet. Demgegenüber steht laut Colliers International eine stabile erwartete Nachfrage, die sich aus den Gesuchen von Büronutzern in der Pipeline ableiten lässt.[4]

Die Büroflächennachfrage generell ist in Stuttgart schon seit einigen Jahren sehr stabil.

Da die Nachfrage im Premiumsegment, also v.a. nach Neubauflächen, sehr verhalten ist, haben Projektentwickler oft Schwierigkeiten mit der Vermietung ihrer Büroobjekte.

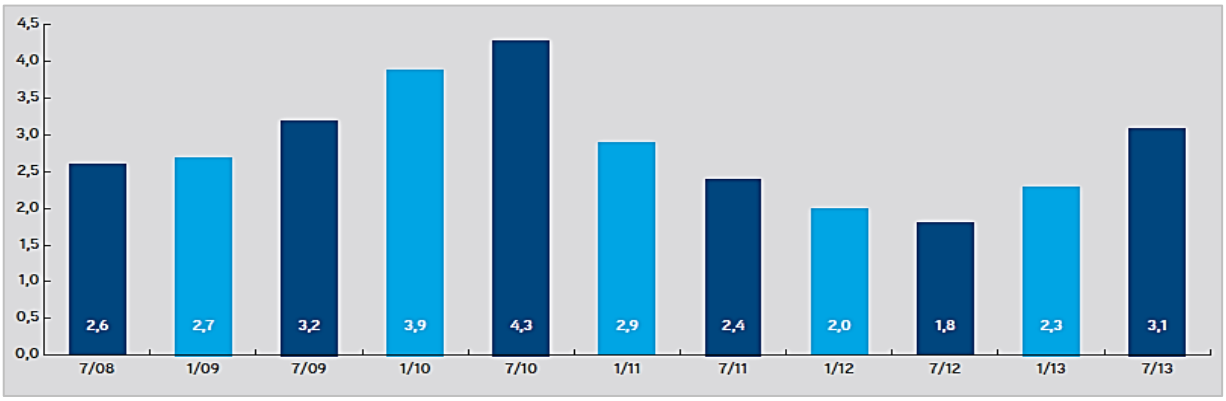


Abb. 37: Property Index Immax (Immobilienmarktindex) Stuttgart[5]

[1] Vgl. Colliers International Stuttgart (2013), Marktbericht Stuttgart | 1.-2. Quartal 2013, S. 4.
[2] Vgl. Einschätzung der Experten, Experteninterviews (08.11. - 21.11.2013), siehe Kapitel 4.1.
[3] Vgl. DG Hyp Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG (2013), S. 23.
[4] Vgl. Colliers International Stuttgart (2013), Marktbericht Stuttgart | 1.-2. Quartal 2013, S. 5.
[5] Colliers International Stuttgart (2013), Marktbericht Stuttgart | 1.-2. Quartal 2013, S. 5.

b.) Zukünftige Flächennachfrage in Stuttgart nach Büroteilräumen

BulwienGesa eruierte auf Basis der Flächenumsätze der vergangenen fünf Jahre sowie den ermittelten Flächenpotenzialen bis 2020 einen Neubauflächenbedarf in der Stadt Stuttgart in Höhe von rund 434.000 m². Dieser verteilt sich zu 60 % auf die Büroteilräume City und Cityrand, wobei der Nachfragedruck in der City am höchsten ist. Aufgrund des beschränkten Flächenangebots in der City muss jedoch auf den Cityrand ausgewichen werden. Relativ hohe Anteile des Büroflächenbedarfs entfallen auch auf die Teilräume Feuerbach und Vaihingen/Möhringen.[1] Die Nachfrage im Bereich rund um die Messe und den Flughafen in Leinfelden-Echterdingen wird ebenfalls zunehmen, hier entwickelt sich ein äußerst attraktiver Bürostandort.[2]

➡ In einigen Büroteilräumen wird bis 2020 eine enorme Flächennachfrage prognostiziert.

Eine Gegenüberstellung der Büropotenziale mit den Bedarfen nach Büroteilräumen zeigt eine deutliche Diskrepanz. In den Bürozentren Feuerbach und Vaihingen/Möhringen (v.a. Synergie Park) sowie in der Peripherie ist das Büroflächenpotenzial sogar deutlich höher als die ermittelte Nachfrage, was in Abbildung 38 erkennbar ist. Im Cityrand ist ein tendenzieller Angebotsüberhang festzustellen und im Teilraum City ist das Verhältnis nahezu ausgeglichen.[3]

➡ In der City kann es zu erheblichen Engpässen bezüglich der Büropotenzialflächen kommen, da die Büropotenziale nur theoretische Werte sind. Somit wird es für Projektentwickler auch in der Zukunft schwer, Grundstücke in der City zu finden.

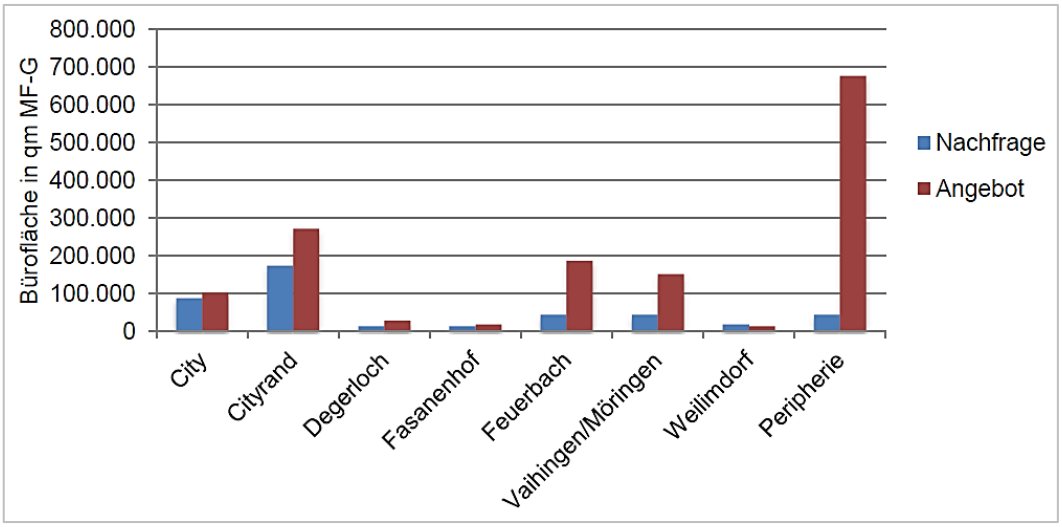


Abb. 38: Gegenüberstellung von Büropotenzialen und Bedarf/Standortpräferenzen (bis 2020) in der Stadt Stuttgart nach Büroteilräumen[4]

[1] Vgl. BulwienGesa AG (2013), Büroimmobilienmarktstudie Region Stuttgart 2013, S. 66.
[2] Vgl. Bankhaus Ellwanger & Geiger KG Real Estate (2013), Büromarktbericht 2012/2013, S. 27.
[3] Vgl. BulwienGesa AG (2013), Büroimmobilienmarktstudie Region Stuttgart 2013, S. 67.
[4] BulwienGesa AG (2013), Büroimmobilienmarktstudie Region Stuttgart 2013, S. 66.

c.) Zukünftige Binnennachfrage nach Büroflächen in Stuttgart

Die von BulwienGesa prognostizierte Entwicklung des zukünftigen Büroflächenbedarfs in Stuttgart deutet auf eine wachsende Nachfrage hin. Jedoch basiert diese Prognose auf Hochrechnungen der Vergangenheit. Auch die unter Punkt a.) aufgeführte Konjunkturprognose lässt eine positive Entwicklung für die zukünftige Büroflächennachfrage erwarten.

Wie in Abbildung 36 dargestellt, ist neben der Konjunkturerwartung jedoch auch die Entwicklung der Bürobeschäftigtenzahl eine wesentliche Kennzahl zur Bestimmung der Nachfrage. Diese demonstriert ein deutlich verhalteneres Bild über die zukünftige Büroflächennachfrage.

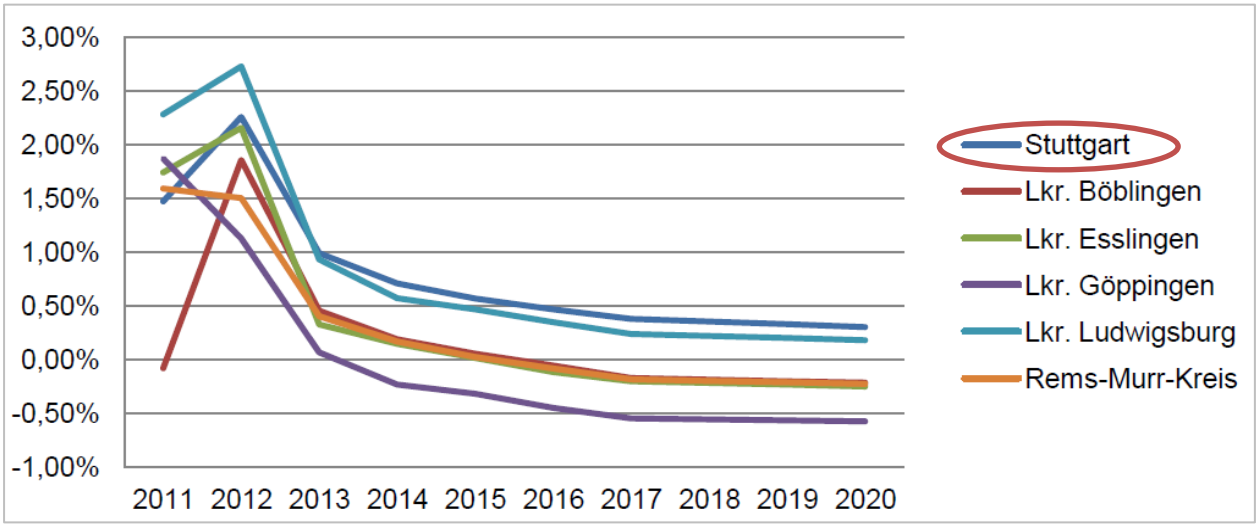


Abb. 39: Jährliche Veränderung der Bürobeschäftigten in der Region Stuttgart in %[1]

Die positive Entwicklung der Bürobeschäftigung in den vergangenen Jahren wird sich nur eingeschränkt fortsetzen. Dies ist u.a. darauf zurückzuführen, dass in den Schlüsselbranchen Automobil und Elektronik mittelfristig aufgrund der weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen keine signifikanten Beschäftigtenimpulse in Deutschland und im Raum Stuttgart mehr zu erwarten sind. Nach der Prognose BulwienGesas ist in Stuttgart lediglich eine Zunahme von rund 9.350 Bürobeschäftigten bis 2020 zu verzeichnen.[2]

Neben dem Binnenwachstum kann die Nachfrage durch zukünftige Unternehmensansiedlungen von „außen“ gesteigert werden. Jedoch ist eine Abschätzung hierüber nur schwer möglich.

➡ Durch die mäßige Entwicklung der Bürobeschäftigten wird die zukünftige Binnennachfrage nach Büroflächen in Stuttgart geschwächt.

[1] BulwienGesa AG (2013), Büroimmobilienmarktstudie Region Stuttgart 2013, S. 9.
[2] Vgl. BulwienGesa AG (2013), Büroimmobilienmarktstudie Region Stuttgart 2013, S. 9.

d.) Zukünftige Büroflächennachfrage in Stuttgart nach Branchengruppen

Der größte Anteil am erwarteten Büroflächenbedarf bis 2020 mit 29 % kann der Branchengruppe der unternehmensbezogenen Dienstleister zugeordnet werden (siehe Abb. 40). Neben dem größten prognostizierten Zuwachs an Bürobeschäftigten sind in dieser Branche Neugründungen und unternehmensstrukturelle Änderungen relativ hoch. Auch auf die Branchen Handel und Industrie sowie die Öffentliche Hand und Verbände entfielen in den vergangenen zehn Jahren große Anteile am Büroflächenumsatz. Zusammen mit den Banken und Finanzdienstleistern werden diese Branchengruppen bis 2020 einen relativ starken Büroflächenbedarf aufweisen.[1]

	Anteil Flächenumsatz ø 10 Jahre	Anteil Bürobeschäftigte 2020	Anteil an Absorption	**Neubauflächenbedarf** bis 2020 in qm MF-G
Unternehmensbezogene Dienstleister	21,5 %	26,4 %	29,0 %	126.000
Banken, Finanzdienstleister	14,3 %	11,4 %	15,0 %	65.000
IT, Medien und Telekom	14,7 %	11,4 %	12,0 %	52.000
Handel, Industrie	19,9 %	20,3 %	16,0 %	69.000
Öffentliche Hand, Verbände	17,1 %	24,4 %	20,0 %	87.000
Andere	12,4 %	6,2 %	8,0 %	35.000
Summe	**100 %**	**100 %**	**100 %**	**434.000**

Abb. 40: Neubauflächenbedarf nach Branchengruppen für die Stadt Stuttgart bis 2020[2]

e.) Büroflächennachfrage in Stuttgart nach Anforderungen der Büronutzer

Die Nachfrage der Büronutzer ist stark branchenabhängig. Für Banken und Finanzdienstleister sowie für einen Teil der unternehmensbezogenen Dienstleister, wie z.B. Rechtsanwälte, ist die Nachfrage stark geprägt durch die Lage- und Objektqualität. Hier herrschen hohe Ansprüche hinsichtlich äußerem Erscheinungsbild, Ausstattung, Flächen-, und Energieeffizienz, Zertifizierung des Gebäudes, Zentralität, Erreichbarkeit und Infrastruktur des Umfelds.[3] Wie in Kapitel 2.2.2.2 bereits herausgearbeitet, kann ein bundesweiter Trend zu steigenden Anforderungen an Büroimmobilien festgestellt werden. Hier stellt Stuttgart jedoch eine Besonderheit dar. Viele Mittelständler und industrienahe Dienstleister ziehen nach Einschätzung der Experten günstigere und schon etwas ältere Büroflächen in der Peripherie vor.[4]

➡ Hieraus ergeben sich zweierlei Herausforderungen für die Büroprojektentwicklung: Insgesamt besteht eine nur mäßige Nachfrage nach neuen und hochwertigen Büroflächen. Erschwerend kommt hinzu, dass bei diesem Anteil der Nachfrager oft die Bereitschaft fehlt, hierfür auch höhere Mieten zu bezahlen.

[1] Vgl. BulwienGesa AG (2013), Büroimmobilienmarktstudie Region Stuttgart 2013, S. 65.
[2] BulwienGesa AG (2013), Büroimmobilienmarktstudie Region Stuttgart 2013, S. 65.
[3] Vgl. Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart (2013), S. 4.
[4] Vgl. Einschätzung der Experten, Experteninterviews (08.11. - 21.11.2013), siehe Kapitel 4.1.

3.1.2.3.7 Mieterzufriedenheit

Ergebnissen des SEB Büromieter-Almanachs 2011 zufolge erreicht Stuttgart Platz 6 bei der Mieterzufriedenheit. Aus Sicht der Beratungsunternehmen und Anwaltskanzleien wird Stuttgart sogar als Top Standort bezeichnet. Sehr zufrieden sind die Mieter in Stuttgart mit der Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie mit der Verfügbarkeit unternehmensnaher Dienstleistungen in der Kategorie „Business“. Weiterhin gut abgeschnitten haben die Aspekte Wiedererkennungswert der Bürogebäude in der Kategorie „Gebäude“ und Sicherheit in der Kategorie „Standort“. Unterdurchschnittliche Noten vergaben Stuttgarter Büronutzer jedoch hinsichtlich der Mieten, obwohl diese in Stuttgart vergleichsweise sehr gering sind.[1]

➡ Die Mieter bewerten Büroobjekte in Stuttgart vergleichsweise positiv. Dies kann als Chance gesehen werden, da Büroflächen somit generell für Nutzer als attraktiv gelten.

➡ Die schlechte Bewertung der Büromieten trotz des vergleichsweise niedrigen Mietniveaus in Stuttgart verdeutlicht einmal mehr die Herausforderung der Vermarktung von Büroflächen im hochpreisigen Segment.

	Platzierung								
	2011	2008	Gesamt	allgem.	Büro	Gebäude	Kosten	Standort	Business
Leipzig	**1**	5	**2,19**	**1,65**	**2,28**	**2,30**	**2,47**	2,33	**2,11**
Hannover	**2**	6	**2,27**	**1,55**	2,40	2,58	**2,45**	2,45	2,16
Berlin	**3**	3	**2,27**	1,69	2,40	**2,50**	**2,46**	2,38	2,17
München	4	8	**2,27**	**1,61**	2,41	2,56	2,67	**2,20**	2,19
Frankfurt am Main	5	11	2,30	1,79	**2,37**	2,61	2,63	2,32	**2,09**
Stuttgart	6	4	2,33	1,79	2,50	**2,50**	**2,69**	2,34	**2,16**
Dresden	7	1	2,33	**1,94**	**2,38**	2,52	2,47	**2,30**	**2,37**
Hamburg	8	14	2,34	1,77	2,52	2,67	2,65	**2,23**	2,18
Bremen	9	7	2,34	1,70	2,54	2,66	2,51	2,42	2,24
Dortmund	10	12	2,37	1,76	2,51	2,61	2,53	2,50	**2,33**
Nürnberg	11	2	2,39	1,85	**2,65**	2,63	2,57	2,43	2,20
Bonn	12	16	2,39	1,74	**2,63**	2,65	2,59	2,45	2,31
Mannheim	13	9	2,40	1,81	2,55	**2,77**	2,54	2,57	2,18
Bielefeld	14	13	2,42	1,77	2,56	2,67	2,67	2,58	2,27
Essen	15	17	2,43	1,89	2,52	2,70	2,61	2,61	2,24
Düsseldorf	16	10	2,44	1,90	**2,64**	2,76	**2,77**	2,32	2,27
Wuppertal	17	19	2,45	1,77	2,55	2,72	2,57	**2,82**	2,24
Bochum	**18**	20	**2,45**	**1,91**	2,57	2,66	**2,69**	**2,63**	2,25
Köln	**19**	15	**2,46**	1,85	2,60	**2,81**	**2,74**	2,54	2,24
Duisburg	**20**	18	**2,54**	**2,05**	2,59	**2,78**	2,54	**2,95**	**2,37**

Abb. 41: Index der Mieterzufriedenheit im bundesweiten Vergleich[2]

[1] Vgl. SEB Asset Management AG (2011), S. 43.

[2] SEB Asset Management AG (2011), S. 41.

3.1.2.4 Investmentmarkt Stuttgart

Für den Trader Developer, der in Stuttgart überwiegend agiert[1], ist der Verkauf des teil- oder vollvermieteten Büroobjektes für den Erfolg der Projektentwicklung ausschlaggebend. Die Differenz zwischen den Projektkosten und der Verkaufssumme ergibt den Projektgewinn. Daher wird der Investmentmarkt Stuttgart im Folgenden untersucht. Für den Investor Developer ist dieser Aspekt überwiegend irrelevant, da dieser zunächst für den eigenen Bestand entwickelt.

3.1.2.4.1 Transaktionsvolumen

Verglichen mit den großen Bürostandorten, wie Berlin oder München, ist das gewerbliche Transaktionsvolumen in Stuttgart eher gering (siehe Abbildung 41).[2]

➡ Für viele große Investoren ist Stuttgart aufgrund der kleinen Volumina und des insgesamt überschaubaren Angebotes nicht interessant.

	Transaktionsvolumen BIG 7 (Mio. Euro)		
	Q1-Q3 2012	Q1-Q3 2013	%
Berlin	1.875	2.330	24%
Düsseldorf	500	1.320	164%
Frankfurt/M	1.475	2.290	55%
Hamburg	1.400	1.730	24%
Köln	565	490	-13%
München	2.400	2.530	5%
Stuttgart	855	660	-23%
Gesamt	**9.070**	**11.350**	**25%**

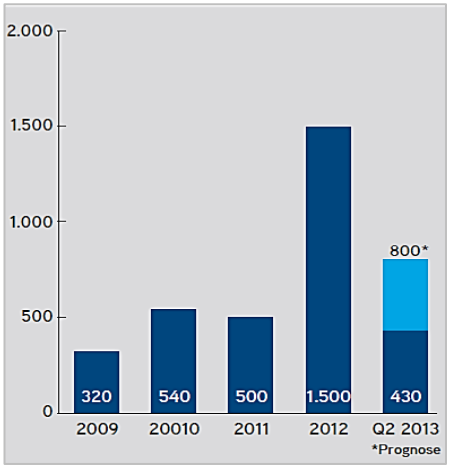


Abb. 42: Gewerbliches Transaktionsvolumen in Mio. Euro der Big 7 (li.)[3] und in Stuttgart (re.)[4]

Der Stuttgarter Investmentmarkt verzeichnet im ersten Halbjahr 2013 eine rege Investitionstätigkeit mit einem gewerblichen Transaktionsvolumen von ca. 430 Mio. €, wovon 66 % Büronutzung ausmachen. 2012 war das umsatzstärkste Jahr des Stuttgarter Investmentmarktes seit 2007. Seit Anfang des Jahres gewinnt neben dem Core-Segment auch das Core-Plus- und Value-Add-Segment an Bedeutung. Es ist zu beobachten, dass Investoren ihre Anlagestrategie sowohl hinsichtlich der Risikoklasse als auch der Investitionsstandorte verändern. Investoren sind also im Hinblick auf die Vermietungssituation der Investments zunehmend risikobereit.[5]

[1] Vgl. Einschätzung der Experten, Experteninterviews (08.11. - 21.11.2013), siehe Kapitel 4.1.
[2] Vgl. Jones Lang LaSalle GmbH (2013), Der deutsche Investmentmarkt Q3 2013, S. 5.
[3] Jones Lang LaSalle GmbH (2013), Der deutsche Investmentmarkt Q3 2013, S. 5.
[4] Colliers International Stuttgart (2013), Marktbericht Stuttgart | 1.-2. Quartal 2013, S. 6.
[5] Vgl. Colliers International Stuttgart (2013), Marktbericht Stuttgart | 1.-2. Quartal 2013, S. 6.

Darüber hinaus erachten Investoren auch Bestandsinvestments mit hoher Vermietungsleistung außerhalb der 1A-Lagen als interessant, da das Angebot im innerstädtischen Premiumbürosegment in Stuttgart längerfristig sehr überschaubar bleiben wird.[1]

➡ Projektentwickler haben folglich etwas mehr Spielraum, da somit auch Büroprojekte außerhalb der City-Lagen von Stuttgart an Attraktivität für Investoren gewinnen.

3.1.2.4.2 Renditen

Die Renditen müssen immer vor dem Hintergrund der jeweiligen Anlage-Strategie eines Investors betrachtet werden. Strebt der Investor eine hohe Rendite an, ist die Anlage mit einem größeren Risiko behaftet. Andersherum erhält der Investor bei einer risikoarmen Investition eine geringere Rendite. Die Anfangsrendite ist der Quotient aus dem Mietertrag pro Jahr und dem Kaufpreis für die Immobilie. Dies begründet die relativ geringen Renditen im Bürosegment in Stuttgart, da zum einen das Mietniveau eher niedrig ist und zum anderen hohe Kaufpreise für Büroobjekte gezahlt werden müssen. Die geringen Renditen in Stuttgart zeugen jedoch von einer geringen Risikobehaftung, die auch durch den geringen Leerstand im Bürosegment und die damit einhergehende stabile Vermietungssituation geschaffen wird.[2]

Im bundesweiten Vergleich können in einigen anderen Top-Immobilienstandorten jedoch noch geringere Büro-Spitzenrenditen aufgerufen werden, wie beispielsweise in München oder Hamburg. Hier ist die Vermietungssituation der Büroimmobilien noch stabiler, v.a. in den Citylagen.[3]

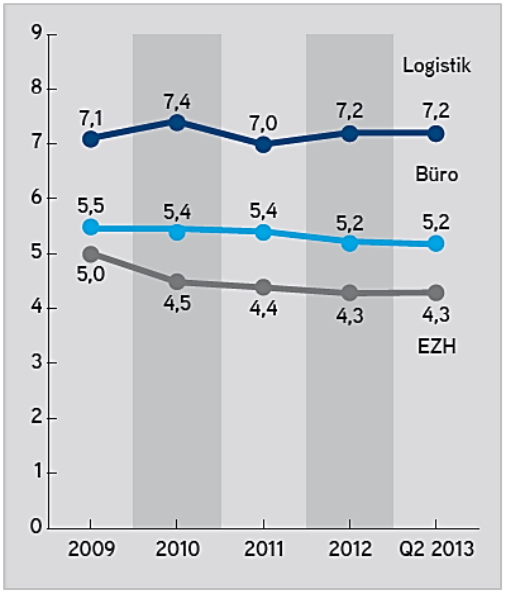
➡ Investoren bevorzugen daher häufig die Standorte München oder Hamburg, um in eine Büroimmobilie zu investieren.

➡ Der durch die geringen Renditen implizierte hohe Kaufpreis für die Büroimmobilie ist für den Trader Developer positiv, da sich dieser Betrag direkt auf den Gewinn auswirkt.

Büro-Spitzenrendite					
	Q3 2012	Q4 2012	Q1 2013	Q2 2013	Q3 2013
Berlin	4,95	4,80	4,80	4,80	4,80
Düsseldorf	4,70	4,70	4,70	4,70	4,70
Frankfurt/M	4,80	4,80	4,75	4,75	4,75
Hamburg	4,65	4,65	4,65	4,65	4,65
Köln	5,20	5,20	5,20	5,05	5,00
München	4,50	4,40	4,40	4,40	4,40
Stuttgart	4,80	4,80	4,80	4,80	4,80

Abb. 43: Büro-Spitzenrendite in % im bundesweiten Vergleich der sieben A-Städte[4]

[1] Vgl. Colliers International Stuttgart (2013), Marktbericht Stuttgart | Q3 2013, S. 2.
[2] Vgl. Telefonat Alexander Rutsch (15.11.2013), Colliers International Stuttgart.
[3] Vgl. Jones Lang LaSalle GmbH (2013), Der deutsche Investmentmarkt Q3 2013, S. 6.
[4] Jones Lang LaSalle GmbH (2013), Der deutsche Investmentmarkt Q3 2013, S. 6.



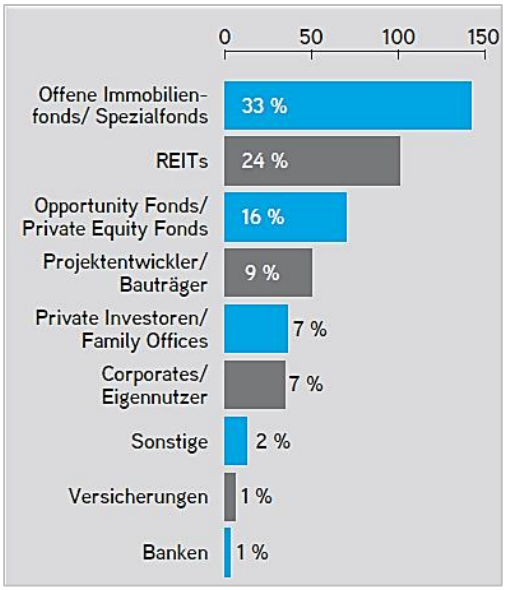
Die Renditen im Bürosegment in Stuttgart sind äußerst stabil und unterliegen nur geringen Schwankungen durch das hohe Investitionsinteresse an Core-Investments bei sehr engem Angebot. Auch im ersten Halbjahr 2013 konnte die Rendite bei 5,2 % gehalten werden (siehe Abbildung 44).[1]

Die Spanne der Faktoren für langfristige vollvermietete Büroobjekte in Cityrand- beziehungsweise peripheren Lagen lag im Jahr 2012 zwischen 13,25 und 15,5, was Anfangsrenditen von rund 6,5-7,5 % entspricht.[2]

Abb. 44: Entwicklung der Spitzenrenditen (in %) in Stuttgart nach Immobilienart[3]

➡ Die stabilen Renditen werden von vielen nationalen und internationalen Investoren sehr positiv bewertet.

3.1.2.4.3 Käufergruppen



Die Investorengruppe der offenen Immobilienfonds hatte im ersten Halbjahr 2013 den höchsten Anteil am Investitionsvolumen, was durch das hohe Objektvolumen des an die Union Invest veräußerten Bülow Carrés bedingt wurde. Auch deutsche und ausländische REIT's (Real Estate Investment Trusts) hatten einen überdurchschnittlich hohen Anteil an der Anzahl der getätigten Transaktionen.[4] Nach Abschätzung von Ellwanger & Geiger werden auch zukünftig vor allem konservativ ausgerichtete und eigenkapitalstarke Investoren zu den stärksten Käufergruppen zählen.[5]

Abb. 45: Top-Käufergruppen (in %) im ersten Halbjahr 2013 in Stuttgart[6]

[1] Vgl. Colliers International Stuttgart (2013), Marktbericht Stuttgart | 1.-2. Quartal 2013, S. 7.
[2] Vgl. Bankhaus Ellwanger & Geiger KG Real Estate (2013), Investmentmarkt Stuttgart 2012/2013, S. 3.
[3] Colliers International Stuttgart (2013), Marktbericht Stuttgart | 1.-2. Quartal 2013, S. 7.
[4] Vgl. Colliers International Stuttgart (2013), Marktbericht Stuttgart | 1.-2. Quartal 2013, S. 6.
[5] Vgl. Bankhaus Ellwanger & Geiger KG Real Estate (2013), Investmentmarkt Stuttgart 2012/2013, S. 6.
[6] Colliers International Stuttgart (2013), Marktbericht Stuttgart | 1.-2. Quartal 2013, S. 6.

3.1.2.4.4 Attraktivität von Stuttgarter Büroimmobilien für Investoren

Aufgrund einiger Aspekte ist Stuttgart gerade für große und internationale Investoren oft wenig attraktiv. Neben den vergleichsweise geringen Mieten sind auch die Volumina in Stuttgart eher klein; Kaufpreisspannen zwischen 40-60 Mio. Euro sind für Stuttgarter Verhältnisse schon eher hoch.[1] Auch die geringe Marktgröße sowie die fehlende Markttransparenz und Professionalisierung des Stuttgarter Immobilienmarktes wird seitens großer und ausländischer Investoren bemängelt.[2]

➡ Für einige große und ausländische Investoren ist der Stuttgarter Markt wenig attraktiv.

Jedoch trifft diese Ansicht nicht für alle Investoren zu. Es kommt hierbei stark auf die Ausrichtung des jeweiligen Investors an. Denn Stuttgart ist aufgrund verschiedener Gegebenheiten für bestimmte Investorengruppen äußerst attraktiv. Im Deutschland-Ranking vom Frühjahr 2012, bei der die IVG Immobilien die Kriterien Marktgröße, Marktrisiko und Zukunftsperspektiven untersucht, belegt Stuttgart den 4. Platz. In der Kategorie Marktrisiko liegt Stuttgart sogar auf Rang 1, was der hohen Stabilität und dem geringen Leerstand des Stuttgarter Büromarktes geschuldet ist.[3]

Durch die gute Kalkulierbarkeit des Stuttgarter Marktes, den gut ausgeprägten Wirtschaftsstandort sowie die Wertsteigerung der Immobilien durch die natürliche Flächenverknappung ist Stuttgart für viele Investoren ein attraktiver Investitionsstandort.[4] Auch die Zahl der ausländischen Investoren hat in den letzten Jahren stark zugenommen, sodass der Anteil der Investoren von auswärts derzeit rund ein Drittel in Stuttgart ausmacht.[5]

Auch der Großteil der Projektentwickler äußert in den Expertengesprächen, dass der Verkauf eines voll- oder überwiegend vermieteten Büroobjektes kein Problem darstellt. Investitionsinteresse sei ausreichend vorhanden, so der Tenor unter den Developern.[6]

➡ Für einige Investorengruppen ist Stuttgart ein attraktiver Investmentstandort.

---

[1] Vgl. Bräuchle und Seifert (2010), S. 86.
[2] Vgl. Unterreiner (2013), Real Estate Forum Stuttgart, S. 6.
[3] Vgl. Unterreiner (2012), In der Champions League der Investmentstandorte hat es Stuttgart schwer, S. 3.
[4] Vgl. Bankhaus Ellwanger & Geiger KG Real Estate (2013), Investmentmarkt Stuttgart 2012/2013, S. 6.
[5] Vgl. Unterreiner (2013), Real Estate Forum Stuttgart, S. 6.
[6] Vgl. Einschätzung der Experten, Experteninterviews (08.11. - 21.11.2013), siehe Kapitel 4.1.

3.1.2.5 Grundstücksmarkt Stuttgart

Aufgrund der geringen Verfügbarkeit von Grundstücken sind die Grundstückspreise in Stuttgart stark gestiegen. Im Jahr 2012 sind die Bodenrichtwerte im gewerblichen Bereich gegenüber 2011 vor allem in den Spitzenlagen der Innenstadt angestiegen. Der Bodenrichtwert der Königstraße liegt jetzt bei 19.000 €/m² und der Richtwert der angrenzenden Zone bei 11.000 €/m².[1]

Im bundesweiten Vergleich sind die Grundstückspreise in Stuttgart vor allem im Teilraum Cityrand sehr hoch. Die Grundstückspreise in der City Stuttgarts scheinen vergleichsweise niedrig zu sein (siehe Tabelle 2). Jedoch sind diese Werte immer im Kontext mit der GFZ (Geschossflächenzahl) zu sehen. Diese ist außer in Berlin überall sehr viel höher als in Stuttgart, wodurch sich die höheren Grundstückspreise teilweise wieder relativieren.[2]

Tabelle 2: Grundstückspreise für Büro-/Geschäftshausgrundstücke 2013 im Vergleich[3]

Stadt	City	Cityrand	Außenbezirke
Berlin	3.800 – 17.000 €/m²	1.200 – 3.000 €/m²	350 – 850 €/m²
Düsseldorf	2.000 – 14.000 €/m²	900 – 2.200 €/m²	220 – 1.100 €/m²
Frankfurt	8.000 – 12.000 €/m²	1.700 – 2.300 €/m²	200 – 300 €/m²
Hamburg	1.000 – 19.000 €/m²	800 – 2.500 m²	180 – 600 €/m²
Köln	1.500 – 12.000 €/m²	500 – 2.250 €/m²	200 – 900 €/m²
München	3.000 – 65.000 €/m²	800 – 2.000 €/m²	300 – 1.000 €/m²
Stuttgart	3.000 – 7.000 €/m²	1.800 – 3.500 €/m²	250 – 650 €/m²

➡ Die hohen Grundstückspreise in Stuttgart stellen eine große Hürde für die Büroprojektentwicklung dar. Da der Grundstückspreis rund ein Drittel der Projektkosten ausmacht, bedeutet ein hoher Bodenpreis, dass der Rahmen für die Kalkulation des Projektes enger wird. Die hohen Grundstückspreise in Verbindung mit dem niedrigen Mietniveau in Stuttgart machen es schwer, wirtschaftliche Projektlösungen darzustellen.

[1] Vgl. Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart (2013), S. 5.
[2] Vgl. DIP Deutsche Immobilien-Partner, S. 18 f.
[3] DIP Deutsche Immobilien-Partner, S. 18 f.

3.1.2.6 Zusammenfassung Büroimmobilienmarkt der Stadt Stuttgart

Tabelle 3: Zusammenfassung der Chancen und Herausforderungen bei Büroprojektentwicklungen in Stuttgart durch den Büroimmobilienmarkt

Chancen	Herausforderungen
Generelle Markteigenschaften	
• Kleinster Büromarkt der 7 A-Städte • Starke Prägung des Marktes durch einheimische Akteure, dadurch hohes Erfolgspotenzial für „interne“ Experten • Stabiler und krisenfester Büromarkt, geringes Marktrisiko und geringe Volatilität	• Kleinster Büromarkt der 7 A-Städte • Büromarkt Stuttgart lebt überwiegend von „Umverteilungen“, kaum Neuzugänge • Headquarter der großen Dienstleistungsunternehmen fehlen in Stuttgart • Starke Prägung des Marktes durch einheimische Akteure, dadurch geringe Markttransparenz für „Externe“
Vermietungsmarkt	
• Stuttgart ist die einzige der deutschen A-Städte, deren Miete über Vorkrisenniveau von 2008 angestiegen ist • Anfang 2012 wurde die 20-€-Marke der Spitzenmiete in der City geknackt • Geringster Leerstand in Stuttgart verglichen mit den „Big 7“ und auch im europäischen Vergleich sehr gering • Insgesamt große Büroflächenpotenziale, v.a. in den Stadtbezirken Vaihingen, Bad Cannstatt, Feuerbach und Zuffenhausen, innerstädtische Potenziale durch S 21 • Stabile Büroflächennachfrage in den letzten Jahren, in einigen Büroteilräumen hohe Nachfrage bis 2020 prognostiziert • Relativ hohe Mieterzufriedenheit	• Geringe Verfügbarkeit von geeigneten Bestandsimmobilien zur Sanierung • Geringste Spitzenmieten im europäischen und bundesweiten Vergleich der A-Städte • Keine Steigerung der Mieten prognostiziert • Vermietungen im hochpreisigen Segment ab 15 €/m² in Stuttgart schwierig • Preisunterschied zwischen Büromieten in Randlagen und Innenstadt relativ gering • Kaum Abschlüsse großflächiger Mietverträge über 500 m² Bürofläche • In den Randlagen teilweise hoher Leerstand aufgrund struktureller Mängel • Lange Zeiträume bis zur Teil-/Vollvermietung neu erbauter Büroimmobilien • Engpässe bezüglich Büroflächen in der City absehbar, v.a. große Flächen fehlen • Mäßige Entwicklung der Bürobeschäftigten bis 2020 prognostiziert • Mäßige Nachfrage nach Büroflächen im Premiumsegment/geringe Bereitschaft der Büronutzer, dafür höhere Mieten zu zahlen
Investmentmarkt	
• Core-Plus- und Value-Add-Segment gewinnen für Investoren an Bedeutung • Renditen sind in Stuttgart äußerst stabil • Hohe Verkaufspreise für Büroimmobilien • Hohe Attraktivität für einige Investoren	• Gewerbliches Transaktionsvolumen in Stuttgart vergleichsweise gering • Renditen in München u. Hamburg sicherer • Stuttgart ist für viele große und ausländische Investoren wenig attraktiv
Grundstücksmarkt	
	• Vergleichsweise hohe Grundstückspreise

3.1.3 Baurecht und sonstige Vorgaben der Stadt Stuttgart

3.1.3.1 Baurecht

Die Baurechterlangung stellt für viele Projektentwickler eine der größten Hürden dar. Daher gab es schon unzählige Lösungsvorschläge und Kommunikationsversuche seitens der Immobilienbranche zur Optimierung des Prozesses zur Baurechterlangung. Neben Vorstößen einzelner Bauherren hat sich vor allem der IWS, Verband der Immobilienwirtschaft Stuttgart, diesbezüglich in den letzten Jahren durch Engagement auf unterschiedlichste Weise stark eingesetzt. Die „Historie" ist lang: Angefangen von kritischen Dialogen zwischen der Politik und der Immobilienbranche, wie Diskussions-Abenden und Workshops, über Effizienzuntersuchungen des Baurechtsamtes durch einen Städtevergleich bis hin zur gemeinsamen Erarbeitung einer „Checkliste für Antragsunterlagen zum Baugenehmigungsverfahren" hat die Immobilienbranche schon verschiedenste Anstöße initiiert.

Neben dem Baurechtsamt, wo die Bauanträge bearbeitet werden, spielen hinsichtlich der Thematik „Baurecht" noch eine Reihe anderer Institutionen, wie der Gemeinderat, der Baubürgermeister und der Oberbürgermeister der Stadt Stuttgart eine wichtige Rolle. Der Gemeinderat entscheidet beispielsweise über die Anzahl der Personalstellen im Baurechtsamt oder über den Erlass von Bebauungsplänen. Der Oberbürgermeister bzw. Baubürgermeister ist maßgeblich daran beteiligt, die Rolle der Immobilienwirtschaft sowie die Zusammenarbeit mit ihr zu definieren. Es hängt also generell stark von der jeweiligen Regierung und Verwaltung ab, wie stark die Interessen der Immobilienwirtschaft, auch hinsichtlich des Baurechts, berücksichtigt werden. Der Einfluss der Politik auf die Projektentwicklung wird in Kapitel 3.1.5.2 genauer beleuchtet. Nachfolgend werden nun die das Baurecht betreffenden Themen untersucht.

3.1.3.1.1 Geltendes Baurecht in Stuttgart

Seitens der Projektentwickler werden bezüglich des geltenden Baurechts in Stuttgart verschiedene Punkte kritisiert. Die Bebauungspläne in Stuttgart entstammen überwiegend aus der Zeit vor 1960[1] und sind damit häufig veraltet. Darüber hinaus enthalten viele Bebauungspläne sehr detaillierte und stringente Vorgaben, was zu einer starken Regulierung der Architektur führt. Eine weitere Problematik besteht darin, dass für rund die Hälfte des Stadtgebietes keine Bebauungspläne existieren. In diesen Gebieten bestehen Ortsbausatzungen, welche in Verbindung mit dem Baustaffelplan Aussagen über die Zulässigkeit von Bauvorhaben treffen. Die größte Bedeutung hat hierbei die Ortsbausatzung von 1935, welche damit noch weitaus älter ist als die meisten Bebauungspläne.[2]

[1] Vgl. Experteninterview Kirsten Rickes (21.11.2013), Leiterin Baurechtsamt Stuttgart.
[2] Vgl. Unterreiner (2012), Diskussionsabend „Baustelle Baurechtsamt", S. 1 f.

Häufig erschließen sich die Bebauungsmöglichkeiten für die Bauherren aus der Ortsbausatzung nicht eindeutig, was zu Unsicherheiten führt. Die Baustaffeln enthalten Vorgaben über Art und Maß der baulichen Nutzung, beispielsweise über Flächenausnutzung und Stockwerkszahl (siehe Abbildung 46). Die Baustaffeln sind sehr schematisch aufgebaut und sehen häufig sehr strenge Regulierungen und einen geringeren Spielraum verglichen mit anderen Bebauungsplänen vor. Frau Rickes, Amtsleiterin des Baurechtsamtes Stuttgart, sieht in den Baustaffeln jedoch auch teilweise Vorteile für Bauherren, die bei anderen Bebauungsplänen nicht gegeben sind.[1]

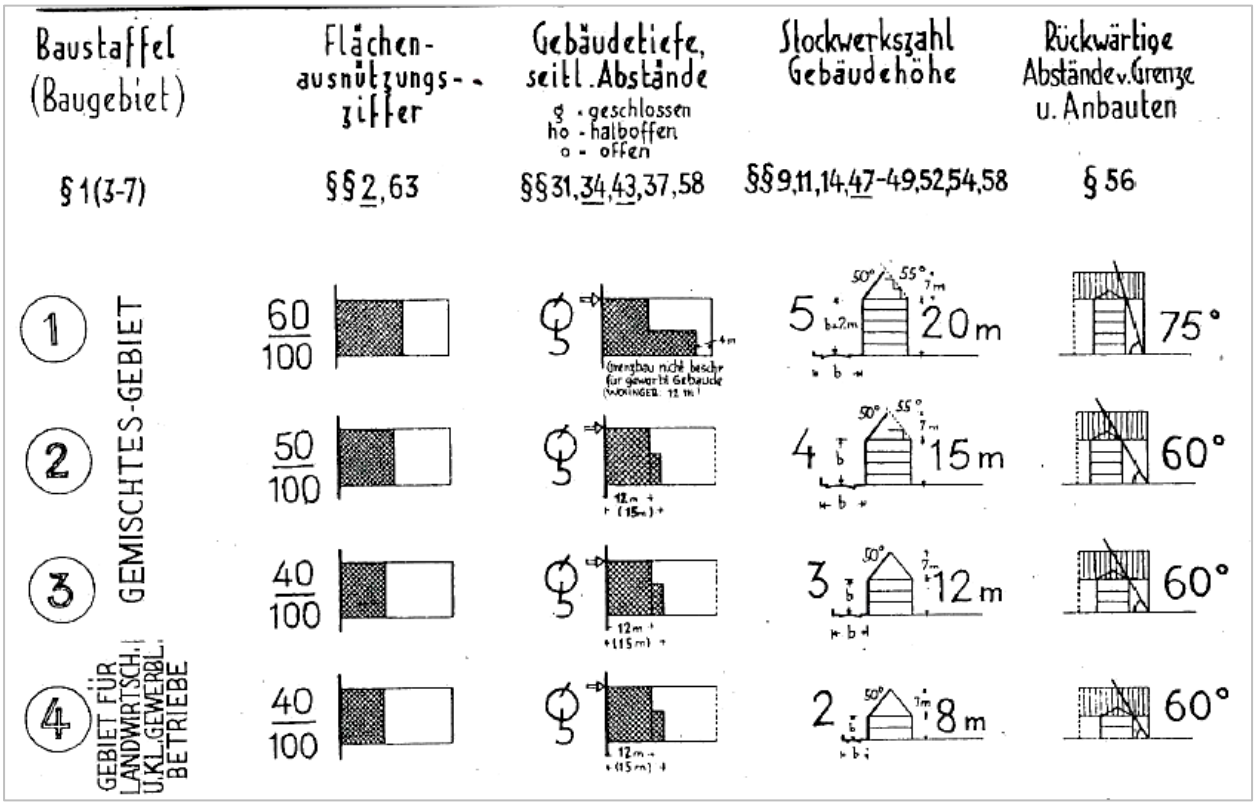


Abb. 46: Ausschnitt aus der Übersicht zur Ortsbausatzung von 1935 in Stuttgart[2]

➡ Durch die detaillierten und stringenten Vorgaben der meist veralteten Bebauungspläne und Baustaffeln bleibt für Projektentwickler von Bürovorhaben kaum architektonischer Spielraum. Dazu kommt das Problem, dass für rund die Hälfte des Stadtgebietes keine Bebauungspläne zugrunde liegen oder die baulichen Vorgaben durch die Ortsbausatzung nicht eindeutig sind. Daher herrscht für Projektentwickler in vielen Fällen keine Klarheit darüber, was auf einem Grundstück baulich möglich ist. Dies erschwert die Akquise und stellt somit ein Hemmnis für Projektentwickler dar.

[1] Vgl. Experteninterview Kirsten Rickes (21.11.2013), Leiterin Baurechtsamt Stuttgart.
[2] Vgl. Stadt Stuttgart (10.11.2013), http://www.stuttgart.de/img/mdb/publ/22318/85565.pdf.

3.1.3.1.2 Erlangung der Baugenehmigung

a.) Kritikpunkte und Ursachen

Seitens der Projektentwickler werden überwiegend drei große Kritikpunkte geäußert: Die lange Wartezeit auf eine Baugenehmigung, die fehlende verbindliche Vorabstimmung mit dem Baurechtsamt bezüglich eines Bauvorhabens sowie die häufige Forderung von Umplanungen zu einem fortgeschrittenen Zeitpunkt der Bauantragsbearbeitung.[1]

Die stärkste Kritik der Projektentwickler gilt der langen Wartezeit auf einen Baubescheid. Gemäß § 54 Abs. 3 LBO i.V.m. § 54 Abs. 5 LBO muss das Baurechtsamt innerhalb von drei Monaten über einen Bauantrag entscheiden. Die Stadt Stuttgart hat diese Bearbeitungsfrist gemäß § 54 Abs. 6 LBO durch Sonderregelung auf vier Monate verlängert. Jedoch wird nach Aussage der Projektentwickler selbst diese Frist regelmäßig überschritten.[2]

Gründe hierfür sehen die Projektentwickler überwiegend durch den Personalmangel im Bereich der Bauantragsbearbeitung und der daraus resultierenden Überforderung der Angestellten. Dies führe wiederum zu zahlreichen krankheitsbedingten Personalausfällen, welche die angespannte Personalsituation im Baurechtsamt zusätzlich verschlechtere – ein Teufelskreislauf. Als sehr zeitaufwendig wird auch die äußerst penible Prüfung der Anträge durch das Stuttgarter Baurechtsamt erachtet. Ein weiteres Problem, was die Genehmigungsverfahren nach Ansicht der Projektentwickler stark in die Länge zieht, ist die schlechte Kommunikation unter den einzelnen Fachämtern. Die Stellungnahme der Fachämter komme häufig erst zu einem späten Zeitpunkt im Genehmigungsprozess und führe daher oft zu den erst spät geforderten Umplanungen. Als problematisch erachten die befragten Projektentwickler auch die zunehmende Beteiligung von den Ausschüssen der Bezirks- und Gemeinderäte, wie beispielsweise dem Ausschuss für Technik und Umwelt, die dem Baurechtsamt zunehmend die Entscheidungskompetenz absprechen.

Weitere Ursachen, welche die Baurechterlangung indirekt beeinflussen, sehen die Projektentwickler im generell fehlenden Servicegedanken seitens der Verwaltung gegenüber Investoren sowie in der „Mutlosigkeit“ der Führung, also des Bau- und Oberbürgermeisters. Damit ist gemeint, dass Bauanträge häufig stark diskutiert werden, da architektonische Visionen der Projektentwickler oft auf wenig Zustimmung treffen.[3]

[1] Vgl. Rickes (2013), S. 5-7.
[2] Vgl. Einschätzung der Experten, Experteninterviews (08.11. - 21.11.2013), siehe Kapitel 4.1.
[3] Vgl. Einschätzung der Experten, Experteninterviews (08.11. - 21.11.2013), siehe Kapitel 4.1.

Die Amtsleiterin des Baurechtsamts Stuttgart, Kirsten Rickes, erläutert im Expertengespräch die Ursachen für die existierenden Probleme aus Sicht des Baurechtsamtes. Die oft unter besetzten Ämter seien überwiegend auf die Sanierung des städtischen Haushaltes zurückzuführen, diese schulde die schmale Personalausstattung und damit eine hohe Belastung der Mitarbeiter. Neben der angespannten Personalsituation stimmt sie den Projektentwicklern auch hinsichtlich der Probleme bei der Ämterbeteiligung zu. Durch die zunehmende Komplexität der fachgesetzlichen Regelungen seien die Stellungnahmen der Fachämter in den letzten Jahren immer komplizierter geworden. Auch generell seien die Anforderungen an das Baurecht gestiegen, beispielsweise hinsichtlich Themen wie Brandschutz oder Barrierefreiheit. Durch den sehr hohen Kenntnisstand, über den die Fachämter in Stuttgart diesbezüglich verfügen, ist das Baurechtsamt nach Einschätzung von Frau Rickes gezwungen, die Rechtslage zu berücksichtigen. Hier sieht sie die Architekten und Projektentwickler stärker in der Pflicht. Es erfordere einen hohen Zeitaufwand, die zunehmenden Abweichungen der Planungen von den Brandschutzbestimmungen der Landesbauordnungen zu prüfen. Darüber hinaus sei ein hoher Anteil an Bauanträgen mangelhaft oder widersprüchlich, was die Genehmigungsverfahren laut Frau Rickes ebenfalls verlängere. Ein weiterer Zeitverlust entstehe auch durch die Diskussionen mit Bauherren bzw. Architekten, deren Anträge in der eingereichten Form nicht genehmigungsfähig sind.[1]

Im Expertengespräch geht Frau Rickes auch auf die von den Projektentwicklern bemängelte verbindliche Beratung zu Bauvorhaben ein. Zum einen seien die Anträge zu diesem Zeitpunkt meist noch nicht vollständig, sodass das gesamte Ausmaß der Planung noch nicht beurteilt werden könne. Ein zweiter Grund bestehe darin, dass die „Knackpunkte“ oder „Haken“ eines Vorhabens auf die Schnelle meist nicht erkannt werden könnten. Der dritte Grund ist der aktuellen Entwicklung über den zunehmenden Einfluss von „außen“ geschuldet. Immer häufiger versuchten Nachbarn auch bei gewerblichen Projekten durch ihren Widerstand, Vorhaben zu verhindern, so Frau Rickes. Dieses politische Umfeld von Vorhaben sei zu Beginn einer Planung auch für das Baurechtsamt nur schwer abschätzbar. Da diesen Forderungen je nach Gewicht aber Rechnung getragen werden müsse, sei es schwer möglich, schon von vornherein eine verlässliche Aussage über die Genehmigung zu treffen.[2]

➡ Hinsichtlich der Büroprojektentwicklung in Stuttgart stellen die langen Wartezeiten auf eine Baugenehmigung sowie die häufig geforderten Umplanungen zu einem meist späten Zeitpunkt im Genehmigungsverfahren eine große Hürde dar, da sie die Kosten enorm in die Höhe treiben können. Da die Rahmenbedingungen für ein Bauvorhaben im Vorfeld mit Politik und Baurechtsamt nicht verlässlich geklärt werden können, fehlt den Projektentwicklern zusätzlich eine vorzeitige Planungs- und Kalkulationssicherheit.

[1] Vgl. Rickes (2013), S. 5-7 u. Experteninterview Fr. Rickes (21.11.2013), Leiterin Baurechtsamt Stuttgart.
[2] Vgl. Experteninterview Kirsten Rickes (21.11.2013), Leiterin Baurechtsamt Stuttgart.

b.) Historie „Baurecht Stuttgart“: Untersuchungen und Lösungsvorschläge

2010 gab es eine Kooperation zur Effizienzsteigerung bei Baugenehmigungsverfahren. Da laut Aussage des Baurechtsamtes oft unvollständige Antragsunterlagen schuld an langen Bearbeitungszeiten sind, wurde in einer Zusammenarbeit zwischen Baurechtsamt, dem Baubürgermeister Michael Hahn und dem Branchenverband IWS eine komplexe „Checkliste für Antragsunterlagen Baugenehmigungsverfahren“ erarbeitet, welche in Stuttgart sogar verbindlich gilt.[1]

➡ Für Projektentwickler kann die verbindliche „Checkliste“ eine Erleichterung darstellen, da sie sich hierauf bei der Antragstellung stützen können.

Aufgrund der sowohl seitens der Immobilienbranche als auch der Verwaltung kritisierten chronischen Unterbesetzung der mit einer Baugenehmigung befassten Ämter wurde vom Immobilienbrief Stuttgart im Frühjahr 2011 ein Städtevergleich der Baurechtsämter durchgeführt. Die Untersuchung ergab, dass das Stuttgarter Baurechtsamt im bundesweiten Vergleich hocheffizient arbeitet. Es muss jedoch auch berücksichtigt werden, dass die Baurechtsämter nicht in allen Bundesländern mit den gleichen Aufgaben betraut sind. Daher relativiert sich das Bild teilweise wieder. Die dünnen Personaldecke im Stuttgarter Baurechtsamt bei gleichzeitig sehr guter Platzierung bei den Baugenehmigungen pro volle Stelle zeugt zum einen von einer hohen Leistungsfähigkeit der Mitarbeiter. Darüber hinaus wird jedoch deutlich, dass diese überdurchschnittlich belastet sind. 2012 wurden daher zwei neue Stellen im Baurechtsamt geschaffen.[2]

	Einwohner gerundet	Volle Stellen Baurechtsamt	Volle Stellen Stadtplanungsamt	Gebühr Baugenehmigung pro 1000 € Baukosten	Erteilte Baugenehmigungen 2008	2009	Gebührenaufkommen insgesamt 2008	2009
Stuttgart	602.000	114	168	5,00 €	3.848	3.967	8.511.707 €	8.714.056 €
Mannheim	310.000	67	94	6,00 €	833	793	1.563.385 €	1.596.743 €
Berlin	3.444.000				5.451	6.147		
Dortmund	581.000	58	143	Herstellungsk. 3,50 €	2.130	1.874	2.756.404 €	2.691.369 €
Duisburg	492.000			Rohbausumme 6,00 €	817	895		
Dresden	517.000	90	171	Rohbausumme 8,50 €	1.731	1.604	3.737.615 €	4.010.761 €
Köln	1.000.000	143	61	Rohbausumme 6,00 €	4.466	4.468	12.999.602 €	11.145.503 €
Leipzig	519.000	105	85	Rohbausumme 6,50 €	1.966	1.804	2.513.186 €	2.227.671 €
München	1.330.000	180	227	2,00 – 3,50 €	4.730	4.417	12.600.000 €	12.500.000 €

Abb. 47: Erhebungsdaten des Städtevergleichs der Baurechtsämter 2011[3]

Im Sommer 2012 stellte die CDU-Gemeinderatsfraktion einen Antrag, das Stuttgarter Baurechtsamt durch eine externe Beratung effizienter zu gestalten. Der Antrag sah vor, dass die Prozesse des Stuttgarter Baurechtsamts, also Abläufe und Strukturen sowie die technische Ausstattung mit fremder Hilfe geprüft und hinterfragt werden.

[1] Vgl. IWS (10.11.2013), http://www.iwsstuttgart.de/tl_files/iws/downloads/IWS Checkliste Baugenehmigungsverfahren in Stutttgart.pdf.

[2] Vgl. Unterreiner (2011), Exklusive Untersuchung des Immobilienbriefs Stuttgart, S. 2-4.

[3] Unterreiner (2011), Exklusive Untersuchung des Immobilienbriefs Stuttgart, S. 2.

Ausschlaggebend für diesen Antrag war vor allem die Einschätzung der CDU, dass die Mitarbeiter des Baurechtsamtes vor allem überfordert sind, da klare Strukturen und Führung fehlen. Der Antrag wurde jedoch abgelehnt.[1]

c.) Zielsetzung und Maßnahmen des Baurechtsamtes für 2014

Aufgrund der zunehmend geäußerten Kritik über das Baurechtsamt Stuttgart, die überwiegend aus den Bearbeitungsengpässen durch zahlreiche Personalausfälle resultiert, wurde im Jahr 2013 eine Organisationsuntersuchung des Baurechtsamtes vorgenommen.

Im November 2013 wurde als Ergebnis die Konzeption „Baurechtsamt mit Zusatzangeboten" vom Gemeinderat beschlossen, welche das Ziel einer gesetzeskonformen Antragsbearbeitung innerhalb von drei Monaten vorsieht. Vor allem in der Ämterbeteiligung sollen einige Maßnahmen ergriffen werden. Die immer komplexeren und weniger verständlichen Stellungnahmen der Fachämter sollen zukünftig eindeutig erkennbar und umsetzbar werden. Schon zu einem frühen Zeitpunkt im Verfahren müssen die Fachämter zukünftig eine elektronische Angabe dazu machen, ob sie dem Antrag generell positiv oder negativ gegenüberstehen. Neben dieser formalisierten Kommunikation und „plakativen" Benennung der Stellungnahmen soll es zukünftig auch eine Ämterkonferenz zur Klärung von widersprüchlichen Stellungnahmen geben.[2]

Insgesamt sollen Verfahrensabläufe optimiert und gestrafft werden. Das beinhaltet beispielsweise, dass unvollständige Anträge umgehend zurückgewiesen werden oder ein restriktiverer Umgang mit nicht genehmigungsfähigen Anträgen erfolgt. Eine weitere Verfahrensbeschleunigung soll die weitgehende Digitalisierung der Bauakten bis 2019 bringen. Auch sollen zukünftig ausführliche und „stuttgartspezifische" Informationsangebote im Internet zur Verfügung gestellt werden. Diese sollen die Kundenberatung ersetzen, welche zukünftig in geringfügigem Umfang eingeschränkt wird. Darüber hinaus sollen knapp zehn Stellen im Baurechtsamt geschaffen werden, jedoch werden diese nicht im Bereich der Bauantragsbearbeitung eingesetzt.[3]

Diese Zielsetzungen und Maßnahmen werden in Kapitel 4.5.4.9 nochmals vor dem Hintergrund der Einschätzung der befragten Experten bewertet.

➡ Für die Büroprojektentwicklung stellt es generell eine Chance dar, dass einige der bemängelten Punkte vom Baurechtsamt erkannt wurden und nun eine eindeutige Handlungsstrategie existiert. Wenn alle Bedingungen für die verabschiedete Konzeption erfüllt werden und das Ziel der Antragsbearbeitung innerhalb der gesetzlichen Frist erreicht wird, bedeutet dies eine große Verbesserung für die Projektentwickler.

[1] Vgl. Unterreiner, (2013), CDU-Antrag sieht externe Beratung vor, S. 2 f.
[2] Vgl. Rickes (2013), S. 24 ff; Experteninterview Fr. Rickes (21.11.2013), Leiterin Baurechtsamt Stuttgart.
[3] Vgl. Rickes (2013), S. 24 ff.

Jedoch stellt die Konzeption „Baurechtsamt mit Zusatzangeboten“ den Versuch dar, bei einer nur am notwendigsten orientierte Verbesserung der Personalausstattung den Beratungsanforderungen der Kunden durch Informationsmaterial im Internet gerecht zu werden. Bei einer nur unzureichenden Verfahrensbeschleunigung hinsichtlich der Ämterbeteiligung oder bei Personalausfällen kann die angestrebte Laufzeitreduzierung nicht erreicht werden.[1] Das bedeutet zum einen, der persönliche Kundenservice wird auf ein Minimum zurückgefahren. Darüber hinaus ist die Erfüllung der Bedingungen, die hier zugrunde gelegt werden, als äußerst kritisch zu betrachten.

3.1.3.1.3 Baurechtliche Anforderungen

Die spezifischen baurechtlichen Anforderungen eines Standortes richten sich generell nach der jeweils geltenden Landesbauordnung. Viele Projektentwickler, die auch in anderen Städten tätig sind, empfinden die baurechtlichen Anforderungen des Baurechtsamtes Stuttgart, besonders hinsichtlich Brandschutz und Barrierefreiheit, als vergleichsweise hoch. Stuttgart nehme nach Meinung der Projektentwickler hier eine „Vorreiterrolle“ ein. Beispielsweise sei der Nachweis der Feuerwehraufstellflächen und Zufahrten in den letzten Jahren immer schwieriger geworden.[2]

Im Experteninterview geht Frau Rickes, Amtsleiterin des Baurechtsamts Stuttgart, auf die von vielen Bauherren als Problem empfundenen hohen baurechtlichen Anforderungen ein. Vor dem Hintergrund des sehr hohen Kenntnisstandes der Fachämter in Stuttgart könnten „Verstöße“ nicht ignoriert werden, argumentiert die Amtsleiterin. Dieses hohe Wissensniveau, gerade in punkto Brandschutz und Barrierefreiheit, zwinge das Baurechtsamt gewissermaßen, die Rechtslage diesbezüglich zu berücksichtigen. Darüber hinaus stehe eine Stadt wie Stuttgart sehr viel stärker als kleinere Umlandkommunen auf dem Prüfstand durch die Öffentlichkeit und verschiedene Interessensgruppen (z.B. Naturschutzverband, Behindertenverband, etc).[3]

Projektentwickler empfinden die hohen baurechtlichen Anforderungen als Herausforderung bei der Planung von Büroprojekten. Oftmals bedeuten die Verkehrsflächen bezüglich Barrierefreiheit und Brandschutz starke Einbußen in der vermietbaren Bürofläche. Auch die Baukosten steigen mit diesen Anforderungen. Somit wird der Projektentwicklergewinn insgesamt reduziert.

Die hohen baurechtlichen Anforderungen können insofern als Chance betrachtet werden, dass dadurch eine hohe Gebäudequalität und Sicherheit entsteht. Für Investoren ist dies häufig ein ausschlaggebendes Kriterium und gewinnt zunehmend an Bedeutung.

---

[1] Vgl. Rickes (2013), S. 48.
[2] Vgl. Einschätzung der Experten, Experteninterviews (08.11. - 21.11.2013), siehe Kapitel 4.1.
[3] Vgl. Experteninterview Kirsten Rickes (21.11.2013), Leiterin Baurechtsamt Stuttgart.

3.1.3.2 SIM – Stuttgarter Innenentwicklungsmodell

Da das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) eine Büroprojektentwicklung stark beeinträchtigen kann, werden dessen Ziele, Vorgaben und Konsequenzen nachfolgend dargestellt. Das Modell wurde im März 2011 mit einer knappen Mehrheit von 31 zu 30 Stimmen durch den Stuttgarter Gemeinderat verabschiedet.[1]

3.1.3.2.1 Ziele von SIM

Folgende fünf Leitziele verfolgt die Stadt Stuttgart mit dem Innenentwicklungsmodell SIM:

- Integrative Nutzung von Baulandpotenzialen
- Förderung des urbanen Wohnens
- Sicherung von Kontingenten für die Wohnungsbauförderung
- Sicherung der städtebaulichen Qualitäten
- Kostenübernahme zur Entlastung des städtischen Haushaltes[2]

Mit den Regulierungen durch SIM strebt die Stadt darüber hinaus die Gleichbehandlung, Planungs- und Kalkulationssicherheit und somit insgesamt mehr Transparenz für die Planungsbegünstigten (also für Projektentwickler und sonstige Investoren) an.[3]

3.1.3.2.2 Vorgaben von SIM

Im Folgenden werden nur die Vorgaben von SIM, die sich auf Büroprojekte beziehen, erläutert. Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell beinhaltet die drei folgenden drei Säulen: Integrative Wohnraumpolitik, Kostenübernahme und Sicherung der Stadtqualitäten.

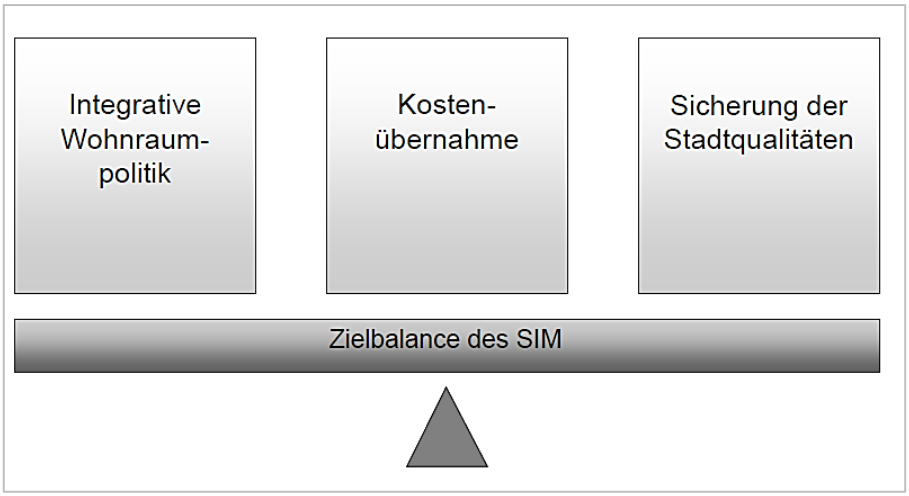


Abb. 48: Die drei Säulen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells SIM[1]

[1] Vgl. Deiss und Philipp (2011), S. 89.
[2] Vgl. Landeshauptstadt Stuttgart – Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (2011), S. 3.
[3] Vgl. Deiss und Philipp (2011), S. 94.

a.) Säule 1

Die erste Säule regelt die Wohnbauförderung. Bei allen Bauvorhaben, also auch bei Büroprojekten, im Bereich der Stuttgarter Innenstadt und den Stadtteilzentren muss ein Wohnanteil von mindestens 20 % realisiert werden. Von dem geschaffenen Wohnanteil sind wiederum 20 % zugunsten des geförderten Wohnungsbaus zu verwenden. Beträgt dieser Wohnanteil mindestens 450 m², muss die erste geförderte Wohnung entstehen. Hierbei hat der Projektentwickler noch die Möglichkeit, aus einem der drei Förderprogramme „allgemeine Sozialmietwohnraumförderung (SMW)", „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME)" oder „Wohneinheiten im preiswerten Wohneigentum (PWE)" zu wählen. Ab einer neu geschaffenen Geschossfläche im Bereich Wohnen von 1.350 m², ist die erste Sozialwohnung zu bauen. Weiterhin sieht SIM vor, dass bei der Erstellung von mehreren geförderten Wohnungen die drei Förderprogramme mit je einem Drittel zur Anwendung kommen.[2]

Unter besonderer Begründung kann eine Ersatzmaßnahme innerhalb eines Radius von 1.000 m erfolgen, jedoch erhöht sich in diesem Fall die Wohnquote auf 30 %. Außerdem besteht die Möglichkeit, die zu realisierende Wohnbaufläche an die Stadt als entgeltlichen Flächenabzug in Höhe von 250 €/m² abzutreten. Mit Genehmigung der Stadt kann innerhalb eines Planungsgebietes auch eine Aufteilung der Lasten unter den verschiedenen Planungsbegünstigten durch Vertrag geregelt und dinglich besichert werden.[3]

b.) Säule 2

Die zweite Säule bezieht sich auf die Refinanzierung der planungsbedingten Kosten zur Entlastung des städtischen Haushaltes. Durch die planungsbedingte Wertsteigerung des Grundstücks entstehen dem Planungsbegünstigten, also dem Projektentwickler, bestimmte Kostenverpflichtungen: Die Erschließungskosten sind zu 100 % und die Kosten der gebietsbezogenen Gemeindebedarfsinfrastruktur zu 40 % zu tragen. Zudem sind die Kosten für Planung und Gutachten, naturschutzrechtlichen Ausgleich und Pflegeaufwand sowie für die Herstellung von öffentlichen Anlagen zu übernehmen.[4]

c.) Säule 3

Die dritte Säule befasst sich mit der Sicherung der Stadtqualität. Diese erfolgt durch die Vorgabe bestimmter Mindeststandards, welche die Baukultur, Konzeptvielfalt und klimawirksame Maßnahmen betreffen.[5]

---

[1] Landeshauptstadt Stuttgart – Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (2011), S. 6.
[2] Vgl. Deiss und Philipp (2011), S. 89 f.
[3] Vgl. Deiss und Philipp (2011), S. 95.
[4] Landeshauptstadt Stuttgart – Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (2011), S. 15.
[5] Landeshauptstadt Stuttgart – Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (2011), S. 3.

Der Planungsberechtigte ist daher i.d.R. verpflichtet, auf seine Kosten ein städtebauliches Gutachter- oder Wettbewerbsverfahren durchzuführen zum Zwecke der Qualitätssicherung. Zusätzlich gilt, dass bei Bürogebäuden eine 30 %-ige Unterschreitung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 eingehalten werden muss.[1]

Neben den drei Säulen gilt, dass ein Projekt innerhalb von drei Jahren realisiert werden muss.[2]

3.1.3.2.3 Geltungsbereich von SIM

SIM gilt stadtweit, sofern neues Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Nutzung geschaffen wird und nur dann, wenn mindestens ein Drittel der planungsbedingten Grundstückswertsteigerung als Investitionsanreiz beim Planungsbegünstigten verbleibt. SIM kann ebenfalls bei geringerer Wertsteigerung zum Tragen kommen, wobei modifizierte Bedingungen gelten.[3]

Die nachfolgende Darstellung verdeutlicht die planungsbedingte Grundstückswertsteigerung. Aus dem gesamten Wertzuwachs soll mindestens ein Drittel als Investitionsanreiz beim Projektentwickler verbleiben, aus den übrigen zwei Dritteln sind die Lasten und Bindungen der Wohnbauförderung, die Kostentragung für Planung, Erschließung, Infrastruktur und Grünanlagen sowie die Sicherung der städtebaulichen Qualität zu decken.[4]

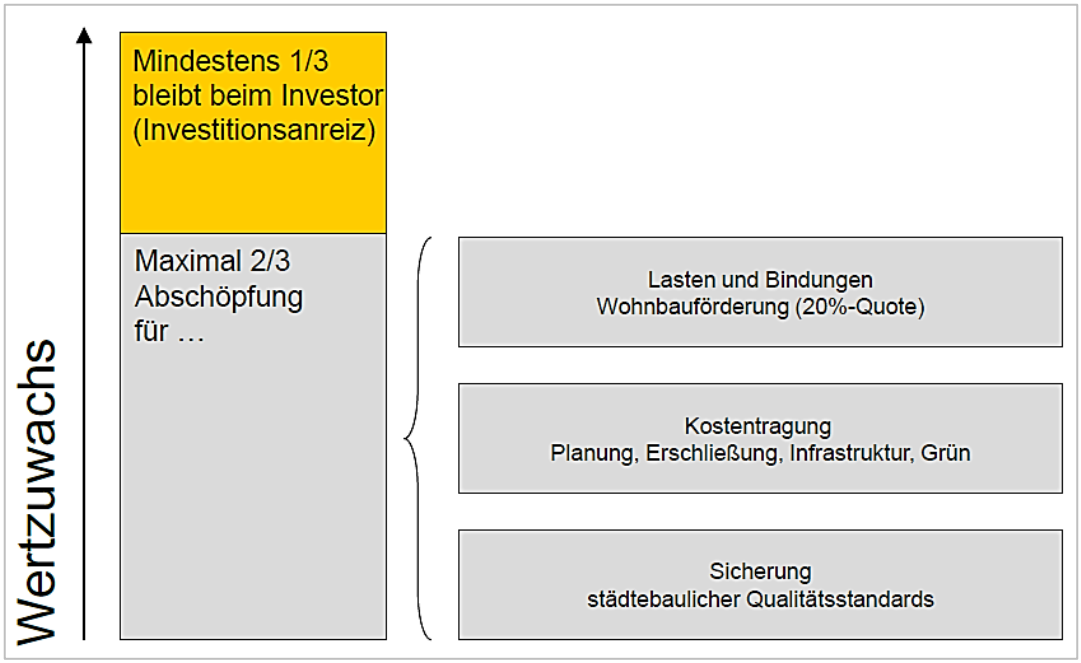


Abb. 49: Verwendung der durch die Planung ausgelösten Bodenwertsteigerung im SIM[5]

[1] Vgl. Deiss und Philipp (2011), S. 90 und 95.
[2] Vgl. Deiss und Philipp (2011), S. 94.
[3] Vgl. Unterreiner (2011), Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM), S .2.
[4] Vgl. Deiss und Philipp (2011), S. 91.
[5] Landeshauptstadt Stuttgart – Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (2011), S. 12.

3.1.3.2.4 Aktuelles zum Thema SIM

Bestandteil des Beschlusses von SIM war auch eine zweijährige Test- und Diagnosephase des Modells. Ab dem Frühjahr 2013 sollten Anpassungen der Konditionen auf Grundlage von ersten Praxiserfahrungen im Dialog mit der Bau- und Immobilienwirtschaft vorgenommen werden.[1] SIM wird derzeit von den zuständigen Fachämtern Stuttgarts überarbeitet, jedoch ist dieser Prozess nicht transparent und auch die Immobilienbranche wird nicht einbezogen.[2]

Inzwischen wird sogar in Frage gestellt, ob das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell rechtlich überhaupt zulässig ist. Ein Urteil des Europäischen Gerichtshofs zu einem belgischen Gesetz im Mai 2013 zeigt auf, dass die Einführung einer Sozialquote deutlich als Eingriff in die gemeinschaftlichen Grundrechte definiert wird. Die Privatwirtschaft zu verpflichten, eine definierte Quote von geförderten Wohnungen realisieren zu müssen, ist nach diesem Urteil nur dann zulässig, wenn die öffentliche Hand mit ihrer Leistungsfähigkeit am Ende ist. Vorrangig müsste also die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft SWSG zur Schaffung von Sozialwohnungen herangezogen werden. Die sozialen Auflagen für private Vorhabenträger von SIM verstoßen daher gegen den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz.[3]

Im Strategiepapier „Wohnen in Stuttgart“ vom Dezember 2013 kündigt Oberbürgermeister Fritz Kuhn an, dass SIM zur Realisierung der angestrebten 600 geförderten Wohnungen fortgeführt wird. Jedoch soll das Modell zukünftig hinsichtlich der Anwendung nachvollziehbarer und die Ermittlung der Wertsteigerung transparenter gestaltet werden. Ziel ist es auch, die SWSG bezüglich der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum stärker zu verpflichten.[4]

3.1.3.2.5 SIM im Vergleich mit anderen deutschen Städten

Grundsätzlich hat nur das Münchner Modell ähnlich strenge und hohe Anforderungen wie SIM. Jedoch ist in München die Spitzenmiete im Bürobereich auch fast doppelt so hoch und München ist bei Investoren deutlich beliebter als Stuttgart.[5] Die meisten anderen deutschen Städte, die ein vergleichbares Modell haben, legen dieses flexibler aus oder haben niedrigere Anforderungen. In Frankfurt, Heidelberg, Hamburg und Berlin werden die Ziele zur Wohnungsbeschaffung deutlich lockerer gestaltet. So ist hier der Ersatzstandort für die Realisierung der Wohnquote in der erweiterten Innenstadt erlaubt, es gibt keinen Zwang zu Wohnungen in Bürogebäuden oder die Quote kann übertragen werden.[6]

---

[1] Vgl. Landeshauptstadt Stuttgart – Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (2011), S. 19.
[2] Vgl. Einschätzung der Experten, Experteninterviews (08.11. - 21.11.2013), siehe Kapitel 4.1.
[3] Vgl. Unterreiner (2013), Wichtiges Urteil des EuGH, S. 6.
[4] Vgl. Kuhn (2013), S. 7 und 10.
[5] Vgl. Unterreiner (2011), SIM, das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell, ist verabschiedet, S. 4.
[6] Vgl. Unterreiner (2011), Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell muss flexibler werden, S. 2 f.

3.1.3.2.6 Konsequenzen von SIM für Projektentwickler von Büroimmobilien

- Durch SIM entstehen für Büroentwickler aufgrund verschiedener Aspekte Mehrkosten. Neben den Kosten, die mit den erhöhten Qualitätsstandards (Säule 3: Verpflichtung zu Wettbewerbsverfahren, Unterschreitung der EnEV) und der Refinanzierung der planungsbedingten Kosten (Säule 2: Erschließungskosten, etc.) einhergehen, entsteht den Projektentwicklern ein erheblicher Mehraufwand durch die Realisierung des Wohnanteils. Bei gemischt genutzten Objekten muss eine getrennte Erschließung der Nutzungen gewährleistet werden. Das bedeutet, durch die Schaffung getrennter Eingänge, Treppenhäuser und Parkmöglichkeiten erhöht sich die Verkehrsfläche des Gebäudes bei gleichzeitiger Abnahme der Flächeneffizienz. Auch die Finanzierungskosten können steigen als Folge einer längeren Vermarktungszeit, welche gemischt genutzte Immobilien häufig erfordern.[1]

- Da es in Stuttgart ohnehin schon schwer ist, angemessene Büromieten im Neubaubereich zu erreichen, ist eine Umlegung der Mehrkosten durch SIM auf die Mietpreise nicht umsetzbar. Die Konsequenz sind erhebliche Gewinneinbußen für Projektentwickler, wodurch sich wiederum das Finanzierungsrisiko deutlich erhöht. Folglich können die finanzierenden Banken einen höheren Eigenkapitalanteil fordern, was für die Projektentwickler schlussendlich ein großes Hindernis darstellt.[2]

- Diese Belastungen durch SIM wurden in einer Beispielberechnung im Rahmen einer Abschlussarbeit zum Thema SIM aus dem Jahr 2011 durch verschiedene Szenarien von Büroprojektentwicklungen untersucht. Das Ergebnis zeigt auf, dass der Grundstückswert eines Wohn- und Bürogebäudes mit gefördertem Wohnanteil gegenüber einem reinen Bürogebäude deutlich abnimmt. Durch die Umsetzung der SIM-Anforderungen sinkt der Grundstückswert um rund zwei Drittel.[3]

- Durch Rechnung wurden auch die Szenarien für die in SIM enthaltenen Ersatzmaßnahmen untersucht. Sowohl bei der entgeltlichen Flächenabtretung an die Stadt als auch bei Realisierung der 30 %-igen Förderquote in einem Kompensationsobjekt im Umkreis von 1.000 m muss der Entwickler mit hohen Verlusten rechnen. Der Verlust bei der Variante des Kompensationsobjektes ist gegenüber der entgeltlichen Flächenabtretung zwar geringer, jedoch ist diese Alternative oft gar nicht umsetzbar.[4]

[1] Vgl. Deiss und Philipp (2011), S. 147.
[2] Vgl. Deiss und Philipp (2011), S. 147.
[3] Vgl. Deiss und Philipp (2011), S. 142.
[4] Vgl. Deiss und Philipp (2011), S. 145 f.

- Die generelle Vorgabe der Realisierung eines Wohnanteils birgt weitere Risiken hinsichtlich der Vermietung der Wohnungen. Zum einen erscheint eine Wohnung in einem Bürogebäude für viele Nutzer wenig attraktiv. Darüber hinaus eignen sich einige Objekte aufgrund der Lage nicht für eine Wohnnutzung, beispielsweise aufgrund hoher Lärm- und Feinstaubbelastung. Dies stellt eine große Herausforderung hinsichtlich der Vermietbarkeit dieser Wohnungen dar. Auch das Risiko durch Umsatzsteuerschäden ist hier zu benennen. Die ohnehin schon geringere erzielbare Wohnraummiete ist gegenüber der Büromiete mit einem Umsatzsteuernachteil versehen, da die Vermietung i.d.R. an einen privaten Vermieter erfolgt, der kein Gewerbetreibender ist.[1]

- Neben der Vermietung beeinträchtigt die Vorgabe der Erstellung von (geförderten) Wohnungen auch den Verkauf des Objektes. Da im Bürobereich das Umfeld als Aushängeschild dient, sind besonders die geförderten Wohnungen in einem Bürogebäude als kritisch zu betrachten. Investoren akzeptieren gemischte Strukturen aus Büro, Wohnen und sogar noch gefördertem Wohnen nur bedingt. Aufgrund der geringeren erzielbaren Miete im Wohnbereich ist eine gemischte Nutzung für Investoren im Fondsbereich nicht rentabel.[2] Darüber hinaus führt die Erstellung von gefördertem Wohnraum in allen drei Förderwegen zwangsläufig zu Teileigentum innerhalb der Büroimmobilie. Für die Eigentümer der Wohnungen „für mittlere Einkommensbezieher“ wäre somit eine eigene Wohnungseigentümergemeinschaft notwendig. Aufgrund des hohen Verwaltungsaufwands sind solche Immobilien schwierig an einen Endinvestor zu platzieren.[3]

- Durch die Vorgabe der EnEV-Unterschreitung kann eine Nachhaltigkeits-Zertifizierung des Bürogebäudes erreicht werden, welche das Image des Projektes aufwertet. Auch die vorgeschriebenen Architektenwettbewerbe führen zu einer hohen Projektqualität, was sich positiv auf die Vermarktung der Büroflächen und den Verkauf auswirken kann.[4]

- Durch SIM wird eine Gleichbehandlung aller Marktteilnehmer gewährleistet, was für Projektentwickler eine höhere Planungssicherheit und insgesamt eine höhere Transparenz des Stuttgarter Immobilienmarktes darstellt.[5]

- Aus Sicht einiger Projektentwickler kann ein reiner Wohnanteil (ohne geförderte Wohnungen) innerhalb einer Büroimmobile eine Chance darstellen, da Wohnungen derzeit am Stuttgarter Markt besser platziert werden können als Büroflächen.

[1] Vgl. Deiss und Philipp (2011), S. 101 f. und 146 f.
[2] Vgl. Deiss und Philipp (2011), S. 146.
[3] Vgl. Unterreiner (2013), Einige Gedanken zu einem der größten Probleme Stuttgarts, S. 3.
[4] Vgl. Deiss und Philipp (2011), S. 147 f.
[5] Vgl. Deiss und Philipp (2011), S. 148.

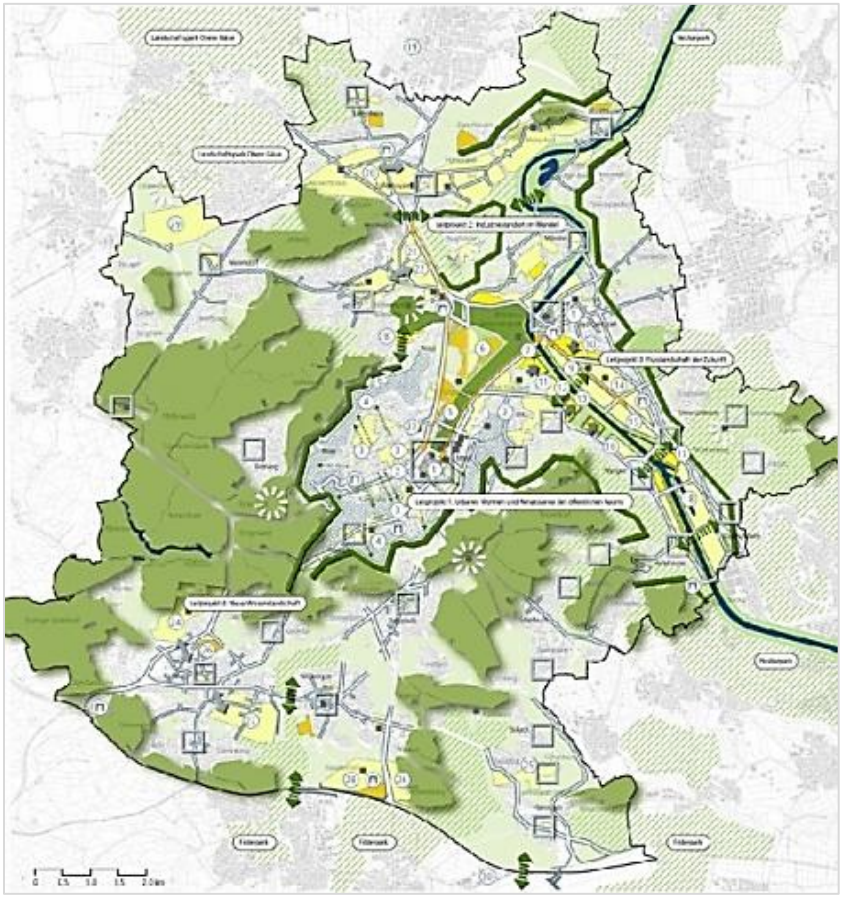
3.1.3.3 Städtebauliche (nicht rechtsverbindliche) Vorgaben

3.1.3.3.1 Städtebaulicher Masterplan

In Stuttgart existiert bisher kein städtebaulicher Masterplan in der detaillierten Form, wie ihn beispielsweise die Stadt Köln aufweist. Es fehlt ein städtebauliches Rahmenkonzept mit Empfehlungen zur kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklung der Stuttgarter Innenstadt, so empfindet es die Immobilienbranche.[1] Derzeit wird in der Kommune ein nicht rechtsverbindlicher Rahmenplan ausgearbeitet, der den politischen Willen der Stadt Stuttgart ausdrücken soll.[2]

➡ Durch den bisher fehlenden städtebaulichen Masterplan ist für Projektentwickler keine ausreichende Orientierung und Transparenz über zukünftige Entwicklungen gegeben.

3.1.3.3.2 Stadtentwicklungskonzept



Als „Navigationshilfe“ für zukünftige Planungen wurde jedoch ein Stadtentwicklungskonzept für Stuttgart entwickelt, welches seit 2004 stetig fortgeschrieben wird. Dessen Handlungsstrategie sieht neben zehn übergreifend geltenden Leitzielen eine Reihe von Leit- und Impulsprojekten vor. Zu den Impulsprojekten rund um das Zentrum Stuttgarts zählen beispielsweise die Umgestaltung des Cityrings oder die Entwicklung des neuen Rosensteinviertels im Zuge von Stuttgart 21.[3]

Abb. 50: Stadtentwicklungskonzept Stuttgart[4]

[1] Vgl. IWS (10.11.2013), http://www.iwsstuttgart.de/tl_files/iws/downloads/Bericht des Vorsitzenden Mitgliederversammlung 20121.pdf.

[2] Vgl. Unterreiner (2012), Diskussionsabend „Baustelle Baurechtsamt“, S. 3.

[3] Vgl. Stadt Stuttgart (15.11.2013), http://www.stuttgart.de/item/show/145886/1.

[4] Stadt Stuttgart (15.11.2013), http://www.stuttgart.de/item/show/145886/1.

Das Stadtentwicklungskonzept enthält die folgenden vier thematischen Leitprojekte:

- Schwerpunkt Stuttgart Mitte – Urbanes Wohnen und Renaissance des öffentlichen Raums
- Schwerpunkt Stuttgart-Nord – Industriestandort im Wandel
- Schwerpunkt Stuttgart-Neckar – Flusslandschaft der Zukunft
- Schwerpunkte Vaihingen und Filderebene – Neue Wissenslandschaft

Ziel des **Schwerpunktes Mitte** ist es, die Innenstadt Stuttgarts weiter zu einem verdichteten urbanen Stadtteil mit hoher Nutzungsvielfalt, attraktiven Stadtplätzen und kulturellen Angeboten von internationalem Rang auszubauen. Im **Stuttgarter Norden**, der weiterhin große Bedeutung als Industriestandort hat, sollen durch die sich wandelnde Arbeitswelt in den großen Stadtteilen Feuerbach und Zuffenhausen neue urbane Stadtquartiere entstehen. Für die **östlichen Stadtteile am Neckartal** wird die Entwicklung zu einem dynamischen Wirtschaftsraum angestrebt. Eingelagert in eine Sport-, Freizeit- und Erholungslandschaft sollen sich hier hochtechnologische Produktion, unternehmensbezogene Dienstleistungen, historische Ortskerne und neue Wohngebiete am Wasser zu einer Flusslandschaft verbinden. Für die **südlichen Standorte** ist die Entwicklung einer Wissenslandschaft geplant. Die Filderebene mit Flughafen und Messestandort sowie die Stadtteile Vaihingen und Möhringen sollen als „Synergiepark“ zu einem Forschungs- und Dienstleistungsschwerpunkt entwickelt werden.[1]

➡ Das Stadtentwicklungskonzept sieht einige neue Dienstleistungsstandorte, v.a. in den Randlagen Stuttgarts vor. Im Zuge dieser Entwicklung ist hier auch eine Verbesserung der Infrastruktur vorgesehen, wodurch bessere Bedingungen für Büroprojekte entstehen.

3.1.3.4 Anforderungen der Nachhaltigkeit

Stuttgart ist laut einer aktuellen Studie der Wirtschaftswoche die nachhaltigste Stadt Deutschlands.[2] Das Thema Nachhaltigkeit hat auch in der Bau- und Immobilienbranche Stuttgarts einen zunehmend hohen Stellenwert. Neben dem Sitz der deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) in Stuttgart wurde auch das erste Zertifikat in Gold der DGNB für ein Stuttgarter Projekt vergeben – das neu errichtete Stadtteilzentrum auf der Killesberghöhe. Auch der von Werner Sobek Ingenieure entwickelte Nachhaltigkeitsstandard für Immobilien „Triple Zero“ wird erstmals in einem Stuttgarter Bauprojekt, im Neckarpark, umgesetzt.[3] Weiterhin demonstriert die durch SIM geforderte Unterschreitung der EnEV die zunehmende Bedeutung des nachhaltigen Bauens am Standort Stuttgart. Um diese Haltung auch nach „außen“ zu vermarkten, empfahl sich die Landeshauptstadt Stuttgart beispielsweise auf der Immobilienmesse MIPIM 2012 in Cannes mit dem internationalen Slogan: „Dynamic. Innovative. Sustainable.“

[1] Vgl. Stadt Stuttgart (15.11.2013), http://www.stuttgart.de/item/show/145886/1.
[2] Vgl. Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart (2013), S. 4.
[3] Vgl. Bankhaus Ellwanger & Geiger KG Real Estate (2013), Büromarktbericht 2012/2013, S. 9.

- Da Nachhaltigkeitsaspekte für Büronutzer und Investoren eine zunehmend wichtigere Rolle spielen, kann sich das „nachhaltige“ Image der Bauprojekte in Stuttgart positiv auf die Vermarktung der Büroflächen sowie die Veräußerung eines Büroobjektes auswirken.

- Durch die vergleichsweise hohen Anforderungen hinsichtlich einer nachhaltigen Bauweise seitens der Verwaltung, Büronutzer und Investoren in Stuttgart steigen jedoch auch die Baukosten. Die Konsequenz für Projektentwickler von Büroimmobilien in Stuttgart wäre, die erhöhten Baukosten auf die Miete umzulegen. Jedoch ist dies in Stuttgart, wie im Kapitel 3.1.2.3 zum Vermietungsmarkt aufgezeigt, kaum möglich. Daher müssen Projektentwickler häufig starke Gewinneinbußen in Kauf nehmen.

  Besonders schwierig sei es nach Meinung der befragten Projektentwickler, außerhalb der Innenstadt die seitens der Stadt Stuttgart geforderten energetischen Standards umzusetzen. So könne beispielsweise die angestrebte Qualität der entstehenden Büroflächen im Neckarpark nicht mit der Miete kompensiert werden, da in Bad Cannstatt das Mietniveau noch niedriger ist als in der Innenstadt.[1]

[1] Vgl. Einschätzung der Experten, Experteninterviews (08.11. - 21.11.2013), siehe Kapitel 4.1.

3.1.3.5 Zusammenfassung Baurecht und sonstige Vorgaben der Stadt Stuttgart

Tabelle 4: Zusammenfassung der Chancen und Herausforderungen bei Büroprojektentwicklungen in Stuttgart durch das Baurecht und sonstige Vorgaben

Chancen	Herausforderungen
Baurecht	
• Verbindlich geltende Checkliste für Antragsunterlagen zum Baugenehmigungsverfahren • Konzeption „Baurechtsamt mit Zusatzangeboten“ verabschiedet mit dem Ziel der Antragsbearbeitung innerhalb der gesetzlichen Frist • Hohe Gebäudequalität und Sicherheit durch hohe baurechtliche Anforderungen hinsichtlich Brandschutz/Barrierefreiheit	• Streng regulierte Bebauungspläne, überwiegend aus der Zeit vor 1960 • Für rund die Hälfte des Stadtgebietes existieren keine B-Pläne, hier kommen veraltete Baustaffeln zum Tragen • Lange Wartezeit auf Baugenehmigung • Häufig Forderung von Umplanungen durch Fachämter oft erst zu spätem Zeitpunkt der Baugesuchsprüfung • Verbindliche Vorabstimmungen mit dem Baurechtsamt kaum möglich • Verabschiedete Konzeption führt bei Personalausfällen wieder zu langen Bearbeitungszeiten der Bauanträge • Hohe baurechtliche Anforderungen hinsichtlich Brandschutz/Barrierefreiheit
Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM	
• Hohe Gebäudequalität durch vorgegebene Qualitätsstandards • Gleichbehandlung aller Marktteilnehmer, dadurch höhere Planungssicherheit und Transparenz des Immobilienmarktes • Risikoumverteilung durch gemischte Nutzung, Wohnungen können aktuell besser am Markt platziert werden	• Insgesamt Mehraufwand durch SIM, dadurch höhere Baukosten • Grundstückswert sinkt durch SIM-Anforderungen um rund zwei Drittel • Bei Anwendung der Ersatzmaßnahmen ergeben sich ebenfalls erhebliche Verluste • Vermietungsrisiko durch die generelle Vorgabe zur Erstellung eines Wohnanteils • Schlechtere Verkaufschancen der Büroimmobilien durch SIM, diese sind für Investoren häufig weniger attraktiv • SIM beinhaltet sehr weitgehende und strenge Regulierungen im Vergleich zu Modellen anderer Städte
Städtebauliche (nicht rechtsverbindliche) Vorgaben	
• Im Zuge der Umsetzung der Leitprojekte entstehen Chancen für Büroprojekt-entwicklungen in den Randlagen durch die Verbesserung der Infrastruktur	• Es existiert kein städtebaulicher Masterplan, dadurch fehlen Transparenz und Orientierung für Projektentwickler
Anforderungen der Nachhaltigkeit	
• Verbesserte Vermarktungschancen durch positives Image bezüglich Nachhaltigkeit	• Erhöhte Baukosten durch hohe Nachhaltigkeitsanforderungen, Umlegung auf die Miete kaum möglich

3.1.4 Entwicklungen durch Stuttgart 21

Das Bahnprojekt Stuttgart-Ulm beinhaltet die beiden Einzelprojekte „S21“ – Neuordnung Bahnknoten Stuttgart und „NBS“ – Neubaustrecke Wendlingen-Ulm. Mit der Neuordnung des Bahnknotens in Stuttgart gehen auch einige städtebauliche Entwicklungen einher, weshalb das Großprojekt Stuttgart-Ulm in das Städtebau- und das Verkehrsprojekt gegliedert wird.

3.1.4.1 Städtebauprojekt

3.1.4.1.1 Planungen

Durch das Freilegen der innerstädtischen Bahngleise erhält die Stadt Stuttgart mit ca. 100 Hektar Fläche ein enormes Flächenpotenzial in der Innenstadt. Hier soll ein neues Stadtquartier im Herzen der Stadt entstehen. Gleichzeitig wachsen auch die Stadtteile im Stuttgarter Norden und Osten zusammen, da die Bahnanlagen, die die Stadtteile momentan trennen, in Zukunft unterirdisch verlaufen. In den nächsten zwei Jahrzehnten sollen hier 50 Hektar für Wohnen und Arbeiten, eine Erweiterung der Parkanlagen um 20 Hektar und 10 Hektar für Grünanlagen, öffentliche Plätze und Straßen entstehen. Der von der Stadt verabschiedete Rahmenplan aus dem Jahr 1997 stellt die Grundlage der städtebaulichen Planung dar.

Die Stadt Stuttgart hat die Gebiete A2-C2 (siehe Abbildung 51) im Jahr 2001 von der Deutschen Bahn AG erworben. Auf diesen Flächen soll schrittweise über die nächsten 20 Jahre das neue Stadtquartier Rosenstein entstehen. Während sich das Europaviertel (Teilgebiet A1) bereits im Bau befindet, werden die Flächen A2-C2 noch für den Bahnbetrieb genutzt und können daher erst nach der Umgestaltung des Bahnhofs bebaut werden. Eine Ausnahme stellt das Gebiet C2 dar, welches heute schon bebaubar ist.[1]

Abb. 51: Übersicht der neu entstehenden Stadtgebiete durch „S21“[2]

[1] Vgl. Bahnprojekt Stuttgart-Ulm (15.11.2013), http://www.bahnprojekt-stuttgart-ulm.de/details/ stadtentwicklung/staedtebaukonzept/.

[2] Bahnprojekt Stuttgart-Ulm (15.11.2013), http://www.bahnprojekt-stuttgart-ulm.de/details/ stadtentwicklung/staedtebaukonzept/.

3.1.4.1.2 Konsequenzen für Büroprojektentwicklungen in Stuttgart

- Für Projektentwickler bietet „S21“ die einzigartige Möglichkeit, in zentraler Innenstadtlage große und zusammenhängende Büroflächen für große und internationale Firmen zu schaffen bei zukünftig guter Infrastruktur. Darüber hinaus kann Stuttgart durch „S21“ an Attraktivität bei überregionalen und ausländischen Investoren gewinnen, denn bisher waren innerstädtische Büroprojekte mangels Grundstücken oft nicht produzierbar. Durch „S21“ kann also international die Aufmerksamkeit auf den Immobilienstandort Stuttgart gelenkt werden.[1]

- Jedoch ist diesbezüglich anzumerken, dass das Städtebauprojekt bei vielen Akteuren im Ausland und sogar auf Bundesebene noch immer unbekannt ist. Im Jahr 2010 hat der Immobilienbrief Stuttgart bezüglich dieser Thematik eine Recherche durchgeführt. Viele verbinden mit „S21“ nur das Verkehrsprojekt. Die Dimension der frei werdenden Flächen und den damit verbundenen städtebaulichen Möglichkeiten ist den meisten nicht bewusst.[2] Nach Meinung der befragten Experten ist diese Tendenz auch 2013 noch spürbar. Aufgrund der überwiegend negativen Presse des Projektes in den letzten Jahren werde „S21“ nur sehr zurückhaltend vermarktet. Durch die geringe Bekanntheit des Immobilienprojektes könnten Investitionen verhindert werden, befürchten die Experten.[3]

- Die noch verfügbaren Flächen des Teilgebietes A1 sind für viele Projektentwickler nicht attraktiv, da sie zum einen sehr teuer sind und zum anderen keine Verlässlichkeit über den Zeitpunkt des Baubeginns seitens der Deutschen Bahn AG besteht.[4]

Im Rahmen einer Abschlussarbeit aus dem Jahr 2010, die sich mit der zukünftigen Entwicklung der Region Stuttgart als Immobilienstandort beschäftigt, wurden mögliche Szenarien vor dem Hintergrund von „S21“ entwickelt. Folgende Negativ-Szenarien sind demnach möglich:

- Negativ-Szenario 1: Das Angebot an neuen Büroflächen relativiert sich aufgrund der langen Zeitachsen der Realisierung und der erwartete Erfolg bleibt dadurch aus.
- Negativ-Szenario 2: Dienstleister wandern von den peripheren Standorten in der Umgebung in die Landeshauptstadt, wodurch die Region Stuttgart insgesamt verliert.
- Negativ-Szenario 3: Es kommt zu Sättigungstendenzen oder einem Überangebot auf dem Büromarkt, wodurch die Mieten langfristig sinken.[5]

---

[1] Vgl. Bräuchle und Seifert (2010), S. 115 ff.
[2] Vgl. Unterreiner (2010), Wie bekannt ist das Stadtentwicklungsprojekt in der Branche?, S. 2 ff.
[3] Vgl. Einschätzung der Experten, Experteninterviews (08.11. - 21.11.2013), siehe Kapitel 4.1.
[4] Vgl. Einschätzung der Experten, Experteninterviews (08.11. - 21.11.2013), siehe Kapitel 4.1.
[5] Vgl. Bräuchle und Seifert (2010), S. 129 ff.

3.1.4.2 Verkehrsprojekt

3.1.4.2.1 Planungen

a.) „S21“ – Neuordnung Bahnknoten Stuttgart

Der Stuttgarter Kopfbahnhof wird durch eine Drehung um 90° und die Tieferlegung um ca. 11 m zum Durchgangsbahnhof mit nur noch acht statt bisher 16 Gleisen, da die Zufahrtsgleise nicht mehr benötigt werden. Der historische Bonatzbau bleibt bis auf die Seitenflügel erhalten und wird in das neue Bahnhofgebäude integriert. Der Flughafen und die Landesmesse sind bisher nur mit der S-Bahn auf der Schiene zu erreichen. Mit dem unterirdischen Bahnhof „Flughafen/Messe“ wird eine direkte Anbindung an das Hochgeschwindigkeitsnetz sowie den Regional- und Nahverkehr geschaffen. „S21“ beinhaltet zudem die neue S-Bahn-Station „Mittnachtstraße“ im geplanten Rosensteinviertel. Diese soll neben der Erschließung des neuen Stadtviertels auch den Hauptbahnhof entlasten und das Angebot im Nahverkehr verbessern.[1]

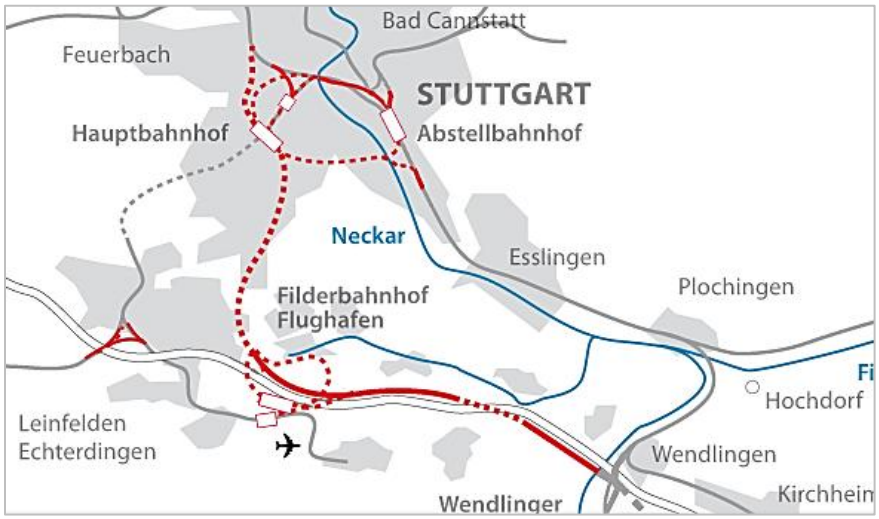


Abb. 52: „S21“ – Neuordnung Bahnknoten Stuttgart[2]

b.) „NBS“ – Neubaustrecke Wendlingen-Ulm

Das Teilprojekt „NBS“ sieht den Bau einer Hochgeschwindigkeitsstrecke zwischen Wendlingen und Ulm vor. Mithilfe mehrerer Tunnel und einer Brücke über das Filstal soll eine leistungsfähige Querung der Schwäbischen Alb ermöglicht werden. Die Planungen sehen einen weitgehenden Verlauf der neuen Trasse mit der A8 vor, um eine Zerschneidung der Landschaft zu vermeiden. Mit der Neubaustrecke soll eine Einbindung Baden-Württembergs in das europäische Hochgeschwindigkeitsnetz erfolgen. Auf wichtigen Strecken des Regional- und Fernverkehrs werden die Fahrtzeiten dadurch erheblich verkürzt und weniger Umstiege notwendig.[3]

---

[1] Vgl. Bahnprojekt Stuttgart-Ulm (15.11.2013), http://www.bahnprojekt-stuttgart-ulm.de/ueberblick/was-ist-das-bahnprojekt-stuttgart-ulm/s21-neuordnung-bahnknoten-stuttgart/.

[2] Bahnprojekt Stuttgart-Ulm (15.11.2013), http://www.bahnprojekt-stuttgart-ulm.de/ueberblick/was-ist-das-bahnprojekt-stuttgart-ulm/s21-neuordnung-bahnknoten-stuttgart/.

[3] Vgl. Bahnprojekt Stuttgart-Ulm (15.11.2013), http://www.bahnprojekt-stuttgart-ulm.de/ueberblick/was-ist-das-bahnprojekt-stuttgart-ulm/nbs-neubaustrecke-wendlingen-ulm/.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht exemplarisch einige Fahrtzeitverkürzungen im Regional- und Fernverkehr durch das Bahnprojekt Stuttgart-Ulm.

Tabelle 5: Fahrtzeiten heute und mit Stuttgart 21[1]

Strecke	Fahrtzeit heute	Fahrtzeit mit Stuttgart 21
Flughafen/Messe – Stuttgart HBF	27 Minuten	8 Minuten
Flughafen/Messe – Nürtingen	68 Minuten	10 Minuten
Flughafen/Messe – Tübingen	65 Minuten	35 Minuten
Flughafen/Messe – Konstanz	3 Stunden 14 Minuten	1 Stunde 59 Minuten
Stuttgart HBF – Friedrichshafen	132 Minuten	102 Minuten
Stuttgart HBF – Ulm	54 Minuten	28 Minuten
Stuttgart HBF – Frankfurt	83 Minuten	64 Minuten
Stuttgart HBF – München	1 Stunde 39 Minuten	1 Stunde 2 Minuten

c.) Neubaustrecke Wendlingen-Ulm als Teil der „Magistrale für Europa“

Das Bahnprojekt Stuttgart-Ulm bildet ein wichtiges Teilstück der 1.500 Kilometer langen europäischen Magistrale Paris-Budapest. Der Ausbau des Hochgeschwindigkeitsnetzes gilt als wesentliche Voraussetzung für das rasche ökonomische, politische und kulturelle Zusammenwachsen von West- und Osteuropa.[2]

Abb. 53: Europäisches Hochgeschwindigkeitsnetz „Magistrale für Europa“[3]

[1] Vgl. Bahnprojekt Stuttgart-Ulm (15.11.2013), http://www.bahnprojekt-stuttgart-ulm.de/details/verkehrlicher-nutzen/.

[2] Vgl. Bahnprojekt Stuttgart-Ulm (15.11.2013), http://www.bahnprojekt-stuttgart-ulm.de/ueberblick/was-ist-das-bahnprojekt-stuttgart-ulm/magistrale-fuer-europa/.

[3] Bahnprojekt Stuttgart-Ulm (15.11.2013), http://www.bahnprojekt-stuttgart-ulm.de/ueberblick/was-ist-das-bahnprojekt-stuttgart-ulm/magistrale-fuer-europa/.

3.1.4.2.2 Konsequenzen für Büroprojektentwicklungen in Stuttgart

➡ Durch die verbesserte Infrastruktur im Zuge des Verkehrsprojektes Stuttgart-Ulm kann die Attraktivität von Stuttgart als Arbeitsstandort steigen. Die Reiszeitverkürzung lockt mehr Beschäftigte aus dem Umland in die Innenstadt, wodurch das Pendlersaldo und die Bürobeschäftigtenzahl in Stuttgart zunehmen. Somit könnte auch die Nachfrage nach Büroflächen wachsen.

➡ Es besteht darüber hinaus die Chance, dass neue Firmenansiedlungen generiert werden können durch die bessere regionale und internationale Verkehrsanbindung.

➡ Durch den daraus resultierenden Attraktivitätsgewinn des Bürostandortes Stuttgarts sowie die erhöhte Büroflächennachfrage können sich auch die Mieten und Renditen langfristig verbessern.

3.1.4.3 Zusammenfassung Entwicklungen durch Stuttgart 21

Tabelle 6: Zusammenfassung der Chancen und Herausforderungen bei Büroprojektentwicklungen in Stuttgart durch die Entwicklungen im Zuge von Stuttgart 21

Chancen	**Herausforderungen**
Städtebauprojekt Stuttgart 21	
• Einmalige Möglichkeit für Stuttgart, großflächige und zusammenhängende Büroflächen innerstädtisch zu realisieren • Attraktivitätsgewinn des Standortes bei größeren überregionalen und ausländischen Investoren und Nutzern • Immobilienstandort Stuttgart gewinnt international an Aufmerksamkeit	• Momentan noch geringe Bekanntheit des Städtebauprojektes Stuttgart 21 kann Investitionen verhindern • Flächen des Teilgebiets A1 sind nicht attraktiv für Büroentwickler • Negativ-Szenario 1: Flächenangebot relativiert sich aufgrund langer Zeitachsen der Realisierung • Negativ-Szenario 2: Statt Neuzugängen von „außen“ werden nur Firmen aus dem Umland angelockt, dadurch verliert Region Stuttgart stark • Negativ-Szenario 3: Es kommt zu Sättigungstendenzen oder Überangebot auf dem Büromarkt
Verkehrsprojekt Stuttgart 21 und Neubaustrecke Wendlingen-Ulm	
• Attraktivitätsgewinn des Arbeitsstandorts durch verbesserte Infrastruktur • Chance auf Firmenzuzüge von „außen“ durch verbesserte Verkehrsanbindung • Verbesserung der Mieten und Renditen	

3.1.5 Haltung und Engagement der Bevölkerung, der Politik und der Wirtschaftsförderung in Stuttgart hinsichtlich Büroprojektentwicklungen

3.1.5.1 Einfluss auf Büroprojektentwicklungen durch die Haltung der Bevölkerung

3.1.5.1.1 Annahme über Bürgerwiderstand zu Bauprojekten in Stuttgart

Durch die Erfahrungen aus dem Großprojekt Stuttgart 21 liegt die Annahme nahe, dass die BürgerInnen Stuttgarts für diese Thematik stärker sensibilisiert sind als die Bevölkerung anderer Städte und daher auch Stuttgarter Bauprojekten kritischer gegenüberstehen. Da dieser Aspekt bisher jedoch kaum im Vergleich mit anderen Städten untersucht wurde, ist dies vorerst nur eine Annahme, die im Rahmen der Online-Befragung unter Stuttgarter Projektentwicklern in Kapitel 3.2 verifiziert werden muss.

➡ Ein starker Bürgerwiderstand bei einer Büroprojektwicklung kann negative Konsequenzen für den Projekterfolg bedeuten. Es können zeitliche Verzögerungen durch einen Protest auftreten, höhere Kosten durch eine offensive Öffentlichkeitsarbeit entstehen und das Image des Projektes kann sich durch eine starke Kritik seitens der Bevölkerung verschlechtern, was wiederum die Vermarktung erschweren kann.

3.1.5.1.2 Bürgerumfrage in Stuttgart 2013

Rückschlüsse auf die Haltung der Stuttgarter BürgerInnen zu Bauprojekten lassen die Ergebnisse der Bürgerumfrage in Stuttgart zu. Ca. 9.000 Stuttgarter BürgerInnen wurden im Frühjahr 2013 u.a. nach ihrer persönlichen Meinung zu einigen Planungen in Stuttgart befragt. Insgesamt wird deutlich, dass neue Büroprojekte bzw. Projekte mit Büroanteil, wie das Gerber, das Dorotheen Quartier oder die Weiterentwicklung des Neckarparks meist auf ein positives Meinungsbild der Stuttgarter Bevölkerung stoßen mit jeweils knappen bis deutlichen Mehrheiten, wobei sich einige unschlüssig mit der Meinung „teils/teils“ oder „weiß nicht“ äußerten.

➡ Es kann eine Chance darstellen, dass neue Büroprojekte überwiegend auf eine positive Meinung in der Bevölkerung Stuttgarts stoßen. Jedoch ist dieses Ergebnis wenig aussagekräftig, da zum einen der Vergleich mit anderen Städten fehlt. Darüber hinaus lässt dieses Ergebnis keine Rückschlüsse auf einen möglichen Bürgerwiderstand zu, denn auch einige wenige „Gegner“ eines Bauprojekts können starken Protest ausüben und die Projektentwicklung dadurch beeinflussen.

Es fällt weiter auf, dass das Meinungsbild zu bereits realisierten Bauten deutlich positiver ausfällt als das zu geplanten Projekten.[1] Dies lässt darauf schließen, dass die Stuttgarter Bevölkerung gerade zu Beginn vielen Projekten negativ gegenübersteht.

➡ Dieser Aspekt stellt eine Herausforderung für Büroentwickler dar, da sie von Beginn an – also noch vor Baustart – Politik, Bevölkerung und natürlich zukünftige Nutzer mit ihren Projekten überzeugen müssen. Dies ist besonders wichtig hinsichtlich der Erlangung einer Baugenehmigung, der Vorvermarktungsquote und der Imagebildung.

3.1.5.2 Einfluss auf Büroprojektentwicklungen durch die Haltung der Politik

Wie schon in Kapitel 3.1.3 zum Baurecht angedeutet, sind die Bedingungen für die Projektentwicklung teilweise stark abhängig vom jeweiligen Oberbürgermeister, der Zusammensetzung des Gemeinderates und der Stadtverwaltung. Neben dem Baurecht können auch andere Faktoren, die von der Politik abhängen, die Büroprojektentwicklung erschweren.

➡ Viele der befragten Projektentwickler empfinden die aktuell „grün“ geprägte Stuttgarter Regierung als wenig investorenfreundlich – das Image der Investoren sei nun noch schlechter als beim vorigen Gemeinderat. Dadurch seien die politischen Bedingungen für Büroprojektentwicklungen momentan eher negativ zu bewerten.[2]

➡ In den Experteninterviews wurde auch deutlich, dass der Politik und der Stadtverwaltung Stuttgart eine eher ablehnende Grundhaltung gegenüber Veränderung zugeschrieben wird. In der Technologie denke Stuttgart zwar sehr fortschrittlich, jedoch komme insbesondere hinsichtlich der Stadtentwicklung und Bauprojekten die „schwäbische“, eher konservative Mentalität zum Tragen. Dadurch werde eine Dynamik verhindert und es gebe keine stadtplanerische „Vision“ für die Stadt, so die Einschätzung vieler befragter Experten. Dies gelte im Übrigen auch für die Mehrheit der Bevölkerung. Diese Ängste und Zweifel gegenüber „Neuem“ könnten auf die große Kriegszerstörung in Stuttgart zurückzuführen sein, so ein Erklärungsversuch der Experten. Dies sei auch erkennbar, wenn man sich die wichtige Rolle des Denkmalschutzes in Stuttgart vor Augen führt. Durch diese sehr zurückhaltende Einstellung haben es Projektentwickler häufig schwer, visionäre Projekte umzusetzen.[3]

[1] Vgl. Stadt Stuttgart (24.10.2013), http://www.stuttgart.de/item/show/273273/1/9/513457.
[2] Vgl. Einschätzung der Experten, Experteninterviews (08.11. - 21.11.2013), siehe Kapitel 4.1.
[3] Vgl. Einschätzung der Experten, Experteninterviews (08.11. - 21.11.2013), siehe Kapitel 4.1.

- Das Image Stuttgarts gilt daher auch als provinziell, behäbig und wenig weltoffen.[1] Dies kann insofern als Hemmnis für die Büroprojektentwicklung betrachtet werden, da das Image auf Investoren und Unternehmen teilweise abschreckend wirkt.

- Ein weiteres Problem, das von den Experten thematisiert wurde, stellt die nicht ausreichende Anerkennung der Immobilienbranche seitens der Politik dar. Der Stadtverwaltung sei nicht bewusst, welche Stellung die Immobilienbranche in der gesamten Volkswirtschaft der Stadt Stuttgart einnehme. Von den Experten wird stark bemängelt, dass die Immobilienbranche bei sämtlichen wichtigen Entscheidungen nicht mit einbezogen werde. Diesbezüglich wurden v.a. die Gestaltung des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells SIM und die Umstrukturierung des Baurechtsamtes genannt. Nach Meinung der Experten fehle jegliche Beteiligung, obwohl sich die neue Regierung genau dieses Thema ganz groß auf die Fahnen geschrieben habe.[2] Durch die fehlende Einbindung der Immobilienwirtschaft bei wichtigen Fragestellungen entstehen in der Konsequenz häufig schlechtere Bedingungen für Projektentwickler.

3.1.5.3 Einfluss auf Büroprojektentwicklungen durch das Engagement der Wirtschaftsförderung

Die Wirtschaftsförderung spielt hinsichtlich der Büroprojektenwicklung eine maßgebliche Rolle, da sie beispielsweise dazu beiträgt, den Immobilienstandort Stuttgart nach außen zu vermarkten und attraktive Bedingungen für die Neuansiedlung von Unternehmen zu schaffen.

- Im Experteninterview mit Frau Ines Aufrecht, Leiterin der Wirtschaftsförderung Stuttgart, wurde deutlich, dass eines der wichtigsten Anliegen der Wirtschaftsförderung darin besteht, eine gute Infrastruktur und ein attraktives Umfeld für Unternehmen in Stuttgart zu gewährleisten. Frau Aufrecht möchte hierbei vor allem die wissensbasierten Dienstleistungsbranchen (Architektur, Produktionstechnologie und Engineering, Corporate Design, Kommunikation und Media, Design, Finance, Consulting und Invest), die sie als Wachstumsmärkte in Stuttgart erachtet, fördern. Dies kommt auch der Büroprojektentwicklung zugute, da diese Unternehmen zukünftige Nachfrager von Büroflächen darstellen.[3]

[1] Vgl. Bräuchle und Seifert (2010), S. 35.
[2] Vgl. Einschätzung der Experten, Experteninterviews (08.11. - 21.11.2013), siehe Kapitel 4.1.
[3] Vgl. Experteninterview Ines Aufrecht (21.11.2013), Leiterin Abteilung Wirtschaftsförderung Stuttgart.

- Um zusätzlich zum Binnenwachstum weitere Unternehmensansiedlungen zu generieren, engagiert sich die Wirtschaftsförderung gemeinsam mit anderen Akteuren in der nationalen und internationalen Vermarktung des Standortes, wie etwa durch die Gewerbeimmobilienmesse in München und Cannes. Daneben werden gezielt ausländische Unternehmen aus China und Indien angesprochen, z.B. durch Delegationsreisen und die Einladung ausländischer Wirtschaftsförderungen. Dadurch sollen die Standortvorteile Stuttgarts nach außen stärker dargestellt werden, so Frau Aufrecht. Diesbezüglich sieht sie es weiterhin als wichtige Aufgabe, das Bewusstsein aller Akteure über die Stärken von Stuttgart zu schärfen. Auch diese Bestrebungen können sich positiv auf die Nachfrage nach Büroflächen sowie das Investitionsinteresse am Standort Stuttgart auswirken und stellen somit eine Chance für Büroentwickler dar.[1]

- Eine weitere Chance für die Büroprojektentwicklung bietet das Engagement der Wirtschaftsförderung hinsichtlich der Gewerbegebiete in den Randlagen. Momentan wird die aktuelle Situation in den Gewerbegebieten analysiert, um Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung zu erarbeiten. Die Verbesserung der Infrastruktur, wie z.B. durch die Bereitstellung von Betriebs-Kitas und einzelhandelsnahen Dienstleistungen für die Mitarbeiter sowie die Aufenthaltsqualität in den Gewerbegebieten sollen hierbei im Fokus stehen, betont Frau Aufrecht. Durch die Fördermaßnahmen können die Bürostandorte in den peripheren Lagen Stuttgarts an Attraktivität gewinnen und somit auch potenzielle Entwicklungsstandorte für Büro-Developer darstellen.[2]

- Trotz der Bemühungen der Wirtschaftsförderung, die Stärken des Immobilienstandortes Stuttgart bundesweit und international zu vermarkten, fehle nach Einschätzung einiger befragten Experten noch die Präsenz der Stadt Stuttgart bei vielen ausländischen Investoren und Unternehmen. Häufig würden internationale Akteure Stuttgart als einen „boring market“ titulieren. Das Image von Stuttgart sei darüber hinaus generell zu stark durch die Automobilbranche geprägt. Andere Branchen gingen daneben regelrecht unter, so die Experten. Durch die noch geringe Außenwirkung der Stadt Stuttgart besonders hinsichtlich der Branchen im Dienstleistungssektor ist es für Büroentwickler schwer, internationale Dienstleister als Mieter für ihre Büroflächen zu akquirieren.[3]

[1] Vgl. Experteninterview Ines Aufrecht (21.11.2013), Leiterin Abteilung Wirtschaftsförderung Stuttgart.
[2] Vgl. Experteninterview Ines Aufrecht (21.11.2013), Leiterin Abteilung Wirtschaftsförderung Stuttgart.
[3] Vgl. Einschätzung der Experten, Experteninterviews (08.11. - 21.11.2013), siehe Kapitel 4.1.

3.1.5.4 Zusammenfassung Haltung und Engagement der Bevölkerung, der Politik und der Wirtschaftsförderung in Stuttgart hinsichtlich Büroprojektentwicklungen

Tabelle 7: Zusammenfassung der Chancen und Herausforderungen bei Büroprojektentwicklungen in Stuttgart durch die Haltung und das Engagement der Bevölkerung, der Politik und der Wirtschaftsförderung

Chancen	Herausforderungen
Haltung der Bevölkerung	
• Neue Büroprojekte stoßen überwiegend auf positive Meinung in der Bevölkerung	• Annahme: Kritische Haltung der Stuttgarter Bevölkerung auch bei anderen (Büro-) Projekten durch Sensibilisierung (S21) • Meinungsbild der Stuttgarter BürgerInnen zu bereits realisierten Projekten deutlich positiver als zu geplanten Projekten
Haltung der Politik	
	• Aktuell „grün“ geprägte Regierung wird von Büroentwicklern als wenig investorenfreundlich empfunden • Ablehnende Grundhaltung der Politik und Stadtverwaltung verhindert Visionen in der Stadtentwicklung • Image Stuttgarts gilt als provinziell, behäbig und wenig weltoffen • Nicht ausreichende Anerkennung der Immobilienbranche seitens der Politik
Engagement der Wirtschaftsförderung	
• Besondere Förderung der wissensbasierten Dienstleistungsbranchen • Spezifisches Standortmarketing zur Förderung von Firmenansiedlungen • Engagement zur Entwicklung der Gewerbegebiete in den Ranglagen	• Außenwirkung der Stadt Stuttgart noch zu gering, v.a. bei internationalen Investoren und Unternehmen

3.2 Verifizierung der Arbeitshypothesen durch Befragung von Büroprojektentwicklern in Stuttgart

Die in Kapitel 3.1 recherchierten Herausforderungen für Büroprojektentwicklungen in Stuttgart sollen im Folgenden durch die Befragung von Büroentwicklern verifiziert werden.

3.2.1 Formelles zur Befragung

Die Online-Befragung wurde in der Zeit vom 20.10. – 31.10.2013 durchgeführt. Die Teilnehmer wurden per E-Mail zur Befragung eingeladen. Um eine größere Anzahl an Rückläufen zu generieren, wurde das Anschreiben zur Online-Befragung von Frank Peter Unterreiner verschickt, der als Herausgeber des Immobilienbriefs Stuttgart eine große Bekanntheit in der Stuttgarter Immobilienbranche genießt. Das Anschreiben ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Die Befragung bezieht sich lediglich auf die Herausforderungen bei der Büroentwicklung in Stuttgart, da hierauf der Fokus der Untersuchung liegt. Die Chancen sollen in Kapitel 4 im Rahmen der Expertengespräche erneut aufgegriffen werden, um daraus Lösungswege zu erarbeiten. Die Befragung ist in sieben Themenbereiche untergliedert. Im ersten Block werden allgemeine Angaben abgefragt zum Projektentwickler-Typ, zur Art der Projektentwicklung, zum räumlichen Bereich der Projektentwicklertätigkeit und zur Anzahl der Büroprojektentwicklungen in Stuttgart. Mithilfe dieser Fragen kann in der Auswertung der Ergebnisse nach Subgruppen differenziert werden. Die weiteren Blöcke beinhalten folgende Themenbereiche: Standortbedingungen, Büromarkt generell, Vermietungs- und Investmentmarkt, Baurecht, sonstige Vorgaben und Anforderungen, Stuttgart 21 und Widerstand aus der Bevölkerung.

Es wurde eine Vorauswahl an besonders wichtigen Herausforderungen getroffen, um die Befragung in einem überschaubaren Rahmen zu halten. Den Teilnehmern wurde jedoch nach jeder Frage und nach jedem Themenbereich die Möglichkeit gegeben, weitere Bemerkungen zu äußern, sodass eine Verifizierung der Vorauswahl gewährleistet ist. Die Teilnehmer wurden darauf hingewiesen, dass die abgefragten Herausforderungen in Stuttgart im Vergleich zu den sechs weiteren Top-Standorten Deutschlands zu bewerten sind. Der gesamte Fragebogen der Online-Befragung ist dieser Arbeit unter Anlage 2 beigefügt.

Zur Online-Befragung eingeladen wurden ausschließlich Projektentwickler aktueller Büroprojekte (auch gemischt genutzter Objekte mit Büroanteil) in Stuttgart, die sich derzeit in Bau oder Planung befinden oder deren Fertigstellung nicht länger als fünf Jahre zurückliegt. Für die insgesamt 21 eingeladenen Teilnehmer wurden entweder Vorstände, Geschäftsführer oder Mitarbeiter in Schlüsselpositionen im Bereich der Projektentwicklung gewählt, um qualifizierte Antworten gewährleisten zu können.

Tabelle 8: Liste der eingeladenen Teilnehmer der Online-Befragung

Projektentwickler	**Ansprechpartner**	**Aktuelle Büroprojekte**
Bilfinger Real Estate Argoneo	Ulf-Peter Walliczek, Senior Asset Manager	Revitalisierungen des Bülow Turms und Panorama 21
Blue Estate GmbH	Götz Heimerdinger, Geschäftsführer	Sanierung Hochhaus Charlottenplatz
Bülow AG	Selcuk Ulu, Mitglied des Vorstands	Bülow Carré, Skyline
Carleyle Group	Carsten Quehl, Leiter Real Estate Properties	City Gate
Colliers International Stuttgart GmbH (als Berater)	Frank Leukhardt, Geschäftsführer	Look 21
DIBAG Industriebau AG (Region III/Südwest Stuttgart)	Sven Kübler, Regionalleiter Vermietung Südwest Stuttgart	Dienstleistungszentrum im Neckarpark, Telekomgebäude am Löwentorbogen
E. Breuninger GmbH & Co.	Bernd Schade, Bereichsleiter Real Estate	Dorotheenquartier
Fay Projects GmbH	Ralph Esser, Geschäftsführer	Europe Plaza
FREO Financial & Real Estate Operations GmbH	Wilhelm Burkard, Leiter Projektentwicklung	XCEL-Business Campus
Fürst Developments GmbH	Thomas Männel, Geschäftsführer	Think K Killesberg
GIEAG Immobilien AG	Philipp Pferschy, Vorstand	Oasis II
Hines Immobilien GmbH	Emanuel Coskun, Projektmanager	Postquartier
HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH (Niederlassung Baden-Württemberg)	Bianca Reinhardt, Leiterin Projektentwicklung	Caleido, CasaNova, Z-UP
LBBW Immobilien Development GmbH	Steffen Jüstel, Geschäftsführer	Sparkassenakademie Baden-Württemberg
PHOENIX Real Estate Development GmbH	Thomas Schmid, Prokurist	Gerber, AlphaHaus, Window's, Phoenixbau
POLIS Immobilien AG	Alan Cadmus, Vorstandssprecher	Das Quadrat
Reiß und Co. Real Estate München GmbH	Jürgen Klein, Leiter Büro Stuttgart	Pariser Höfe
SEPA Projekt- und Entwicklungsgesellschaft mbH	Herr Edelmann, Geschäftsführer	Cannstatter Carré
STEP Stuttgarter Engineering Park GmbH	Harald Blum, Geschäftsführer	STEP
STRABAG Real Estate GmbH (Business Unit Stuttgart)	Uwe Jaggy, Leiter Direktion Süd	Pauline
Widmann Immobilien & Projektentwicklung	Herr Widmann, Geschäftsführer	Rosenberghöfe

3.2.2 Ergebnisse der Befragung

Insgesamt nahmen zwölf Projektentwickler an der Online-Befragung teil, was bei 21 eingeladenen Kandidaten einer Rücklaufquote von rund 57 % entspricht. Die 21 befragten Projektentwickler decken aktuell in Stuttgart nahezu das gesamte Büroprojektvolumen ab (Büroprojekte ab einer Größe von 7.000 m²). Vor diesem Hintergrund können die Ergebnisse als sehr aussagekräftig bewertet werden.

3.2.2.1 Ergebnisse aller Befragten insgesamt

Die Probanden sollten im Fragebogen beurteilen, inwiefern die nachfolgenden Aspekte für sie als Developer eine Herausforderung bei der Entwicklung von Büroimmobilien in Stuttgart darstellen. Dabei waren die Antwortmöglichkeiten in **fünf Stufen** untergliedert von „stimme zu“ bis „stimme nicht zu“.

Daneben hatten die Teilnehmer die Möglichkeit, die Antwort „Weiß nicht/Keine Angabe“ zu wählen, was jedoch nur sehr selten in Anspruch genommen wurde – bei keiner Frage gab es mehr als zwei Fälle. Die Frage bezüglich der Baustaffeln in Stuttgart stellt diesbezüglich eine Ausnahme dar, hier äußerten sich drei Teilnehmer mit „Weiß nicht/Keine Angabe“, was darauf zurück geführt werden könnte, dass einige Projektentwickler mit dieser Thematik noch nicht in Berührung kamen. Da insgesamt in nur rund 3 % der Antwortfälle keine Angabe gemacht wurde, können alle Antworten sehr gut ausgewertet werden.

Die Ergebnisse zeigen deutlich, dass einige Aspekte sehr große Hemmnisse für Büroentwickler darstellen, während andere Aspekte sich scheinbar nur geringfügig auf die Büroprojektentwicklung auswirken.

3.2.2.1.1 Übersicht aller Einzelfragen

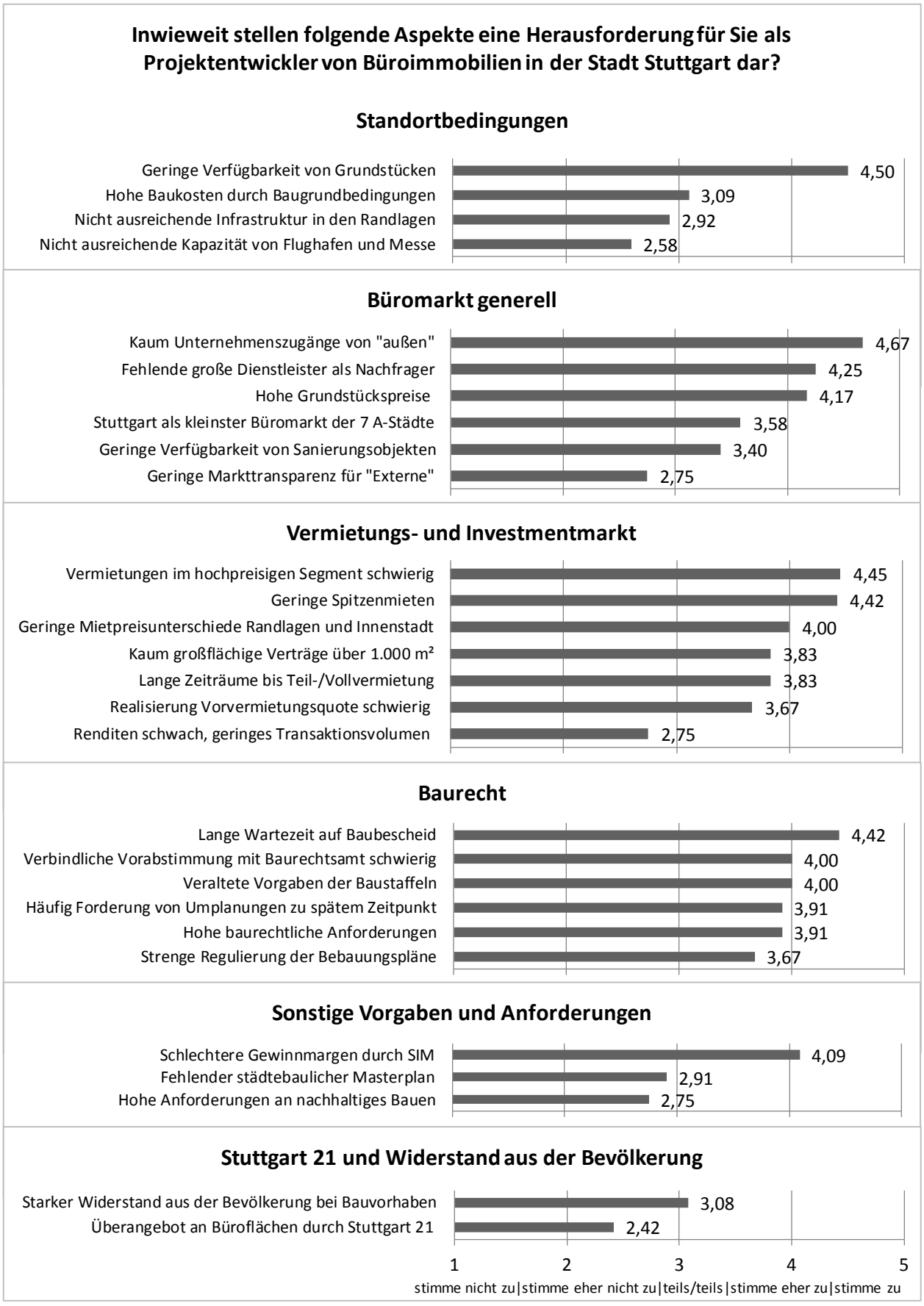


Abb. 54: Ergebnisse aller Befragten gesamt – Darstellung der Mittelwerte

3.2.2.1.2 Größte Herausforderungen

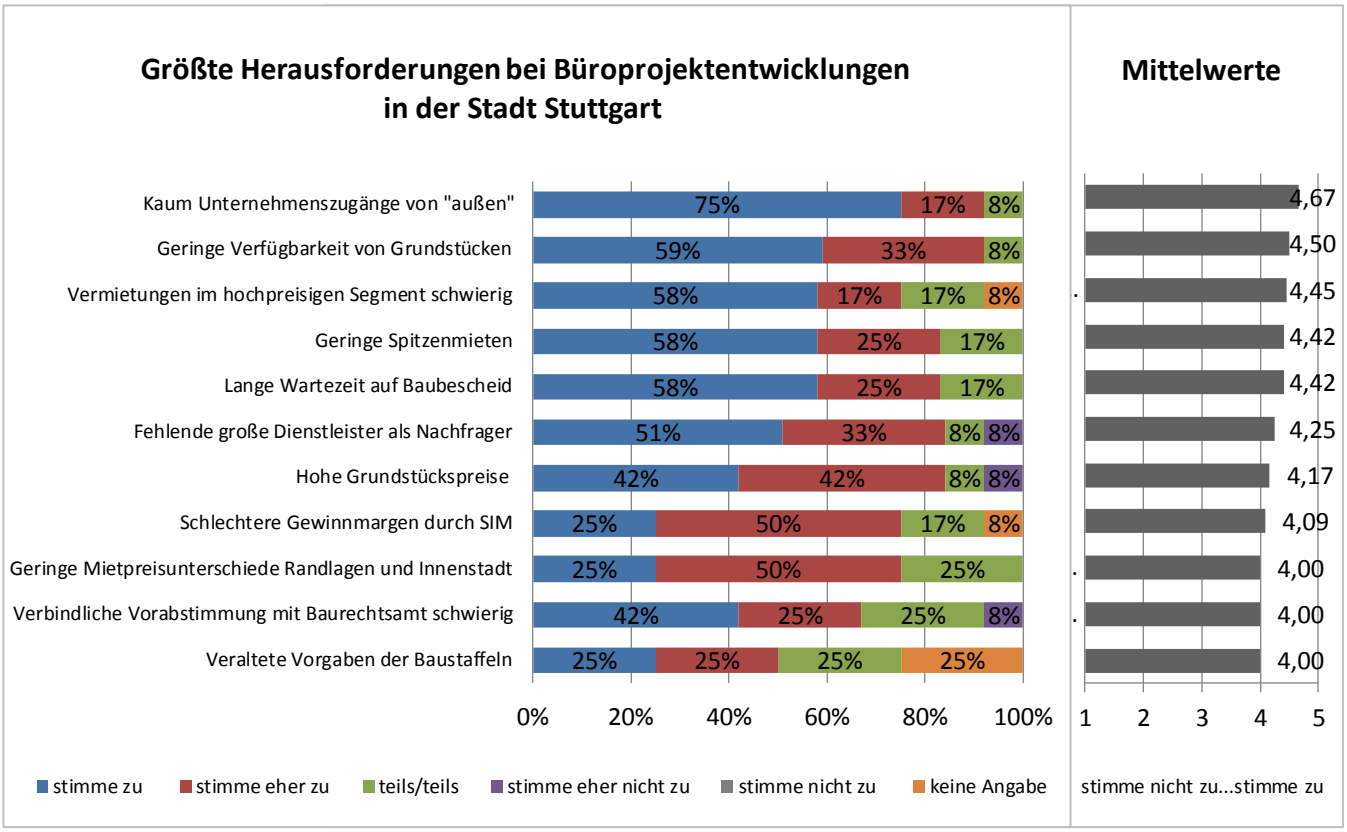


Abb. 55: Größte Herausforderungen – Antwortendiagramm und Mittelwerte

Die deutlich größte Herausforderung stellen für Büroentwickler in Stuttgart die fehlenden Firmenneuzugänge von „außen“ dar. Weitere große Hemmnisse aus dem Themenbereich Büromarkt bilden die Schwierigkeiten bei Vermietungen im hochpreisigen Segment, die geringen Spitzenmieten, fehlende große Dienstleister als Nachfrager, die hohen Grundstückspreise sowie die geringen Mietpreisunterschiede zwischen den Randlagen und der Innenstadt. Große Schwierigkeiten bereitet den Projektentwicklern auch die geringe Verfügbarkeit von Grundstücken. Einige weitere Aspekte, die von den Probanden überwiegend als Herausforderung bewertet werden, können dem Bereich Baurecht und sonstige Vorgaben der Stadt Stuttgart zugeordnet werden: Lange Bearbeitungszeit der Bauanträge, schlechtere Gewinnmargen durch SIM, wenig zuverlässige Vorabstimmung mit dem Baurechtsamt sowie veraltete Baustaffeln.

Die Kapazität von Flughafen und Messe, die Markttransparenz für „Externe“ sowie das Transaktionsvolumen und die Renditen sehen die Developer eher unproblematisch hinsichtlich der Büroentwicklung. Auch die Anforderungen bezüglich einer nachhaltigen Bauweise sowie das entstehende Büroflächenangebot im Zuge von Stuttgart 21 wird eher nicht als Hürde betrachtet.

3.2.2.1.3 Durchschnittswerte der Themenbereiche

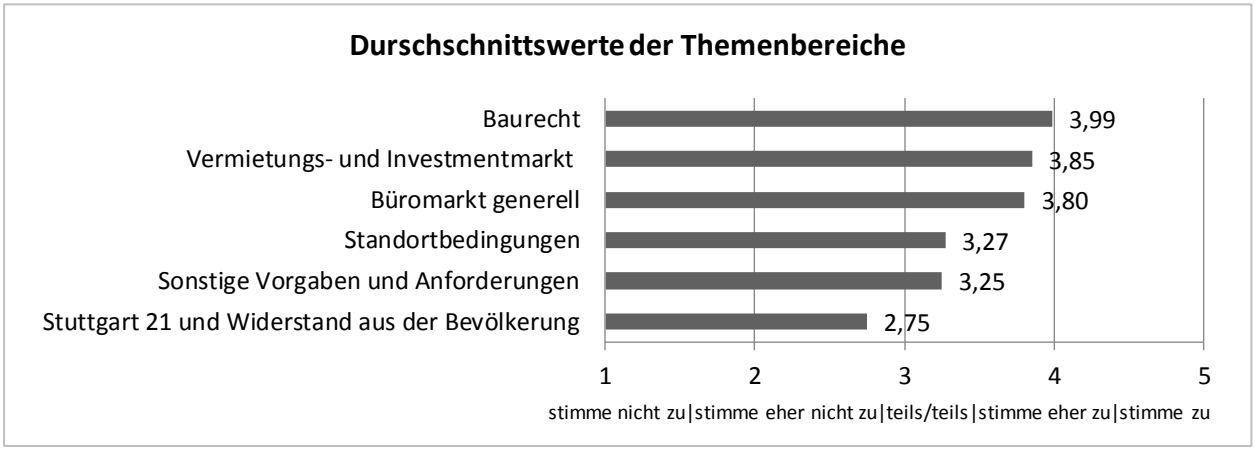


Abb. 56: Durchschnittswerte der Themenbereiche

Ähnlich wie bei der Verteilung der größten Herausforderungen, die überwiegend den Themenbereichen Baurecht und Büromarkt zugeordnet werden können, werden auch in diesen Bereichen die höchsten Durchschnittswerte errechnet. Auch wenn diese Werte nicht direkt vergleichbar sind, da die einzelnen Bereiche unterschiedliche Anzahlen von Einzelaspekten beinhalten, spricht dieses Ergebnis dafür, dass die Belastungen für Büroentwickler hauptsächlich durch die Themen Baurecht und Büromarkt ausgelöst werden.

3.2.2.1.4 Sonstige genannte Aspekte

Es wurden nur wenige weitere Aspekte von den Probanden genannt. Dies kann ein Beleg dafür sein, dass die Auswahl der Herausforderungen schon eine hohe Vollständigkeit aufweist.

Hinsichtlich der Standortbedingungen werden von den Probanden noch die insgesamt geringe Größe der Stadt sowie die Kessellage Stuttgarts als Herausforderungen genannt. Diese Aspekte finden sich indirekt in der geringen Verfügbarkeit der Grundstücke und den Baugrundbedingungen wieder.

Ein Proband äußert im Themenbereich Baurecht die Problematik, dass der Baubürgermeister im Einzelfall bei Baugesuchen aktiv sei und sich einmische. Dadurch trauten sich die zuständigen Sachbearbeiter kaum mehr bindende Aussagen zu treffen. Diese Bemerkung kann als Begründung für die wenig verbindliche Vorabstimmung mit dem Baurechtsamt angeführt werden.

Bezüglich der Büroflächenrealisierung im Zuge von Stuttgart 21 führt ein Proband die sich dadurch verstärkende Verdrängung bzw. Abwerbung von Mietern im Markt an. Er sieht dadurch die Gefahr, dass Gebäude ab zehn Jahre aufwärts Vermietungsprobleme bekommen werden.

3.2.2.2 Subgruppenvergleiche

Durch die vier ersten Fragen zu allgemeinen Angaben können nun die Antworten von Subgruppen verglichen werden. Dieser Vergleich kann sehr aufschlussreich sein, da je nach Untergruppierung teilweise unterschiedliche Zielsetzungen verfolgt werden oder Erfahrungswerte stark voneinander abweichen. Bei allen Subgruppenvergleichen gilt es zu beachten, dass diese nur einen Eindruck über ein grobes Meinungsbild darstellen. Die Untergruppen sind nicht direkt vergleichbar, da sie zahlenmäßig meist stark voneinander abweichen oder eine Untergruppe nur durch einen Proband vertreten ist, wodurch keine Mittelwertbildung möglich ist.

3.2.2.2.1 Subgruppenvergleich nach Projektentwickler-Typ

Die erste Frage bezieht sich auf den Projektentwickler-Typ. Bei dieser Frage waren Mehrfachnennungen möglich. Von den zwölf Probanden gaben elf an, Trader Developer zu sein, ein Proband wählte Service Developer und einer ist demnach sowohl als Trader als auch als Service Developer tätig. Es nahm kein Investor Developer an der Befragung teil.

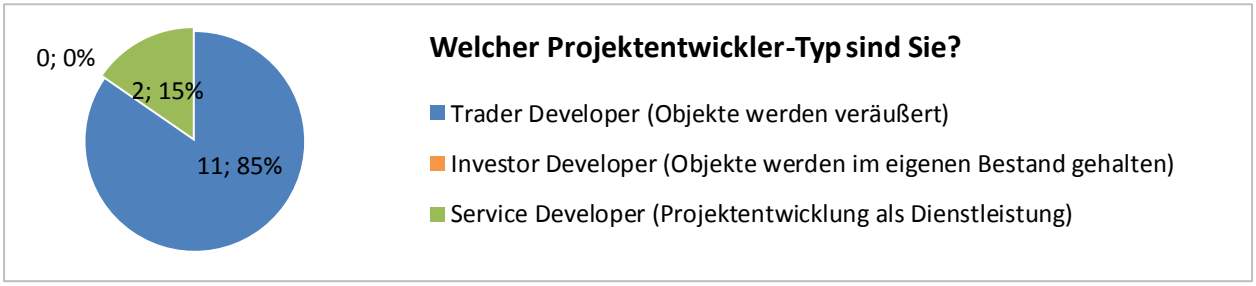


Abb. 57: Verteilung der Probanden nach Projektentwickler-Typ

Die Mittelwerte der Antworten ähnelten sich bei den meisten Aspekten. Zwei Herausforderungen bewerteten Trader und Service Developer jedoch unterschiedlich. Die Spitzenmieten und der Bürgerwiderstand stellen für den Service Developer offensichtlich geringere Herausforderungen, verglichen mit dem Trader Developer dar. Dies könnte darauf zurückzuführen sein, dass der Service Developer oftmals nur mit der Konzeption eines Projektes beauftragt wird und daher die Risiken bei der Vermarktung und Umsetzung nicht direkt erfährt.

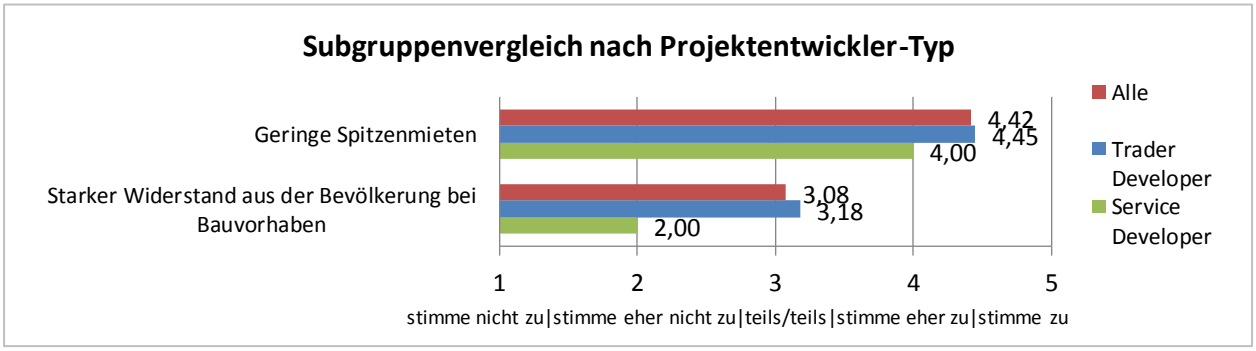


Abb. 58: Subgruppenvergleich nach Projektentwickler-Typ

3.2.2.2.2 Subgruppenvergleich nach Art der Projektentwicklung

In der zweiten Frage sollten die Probanden angeben, welche Art von Projektentwicklung sie überwiegend betreiben. Der Großteil der Probanden erstellt neue Bürogebäude, nur zwei Teilnehmer betreiben Sanierung bzw. Sanierung und Neubau in etwa gleich stark.

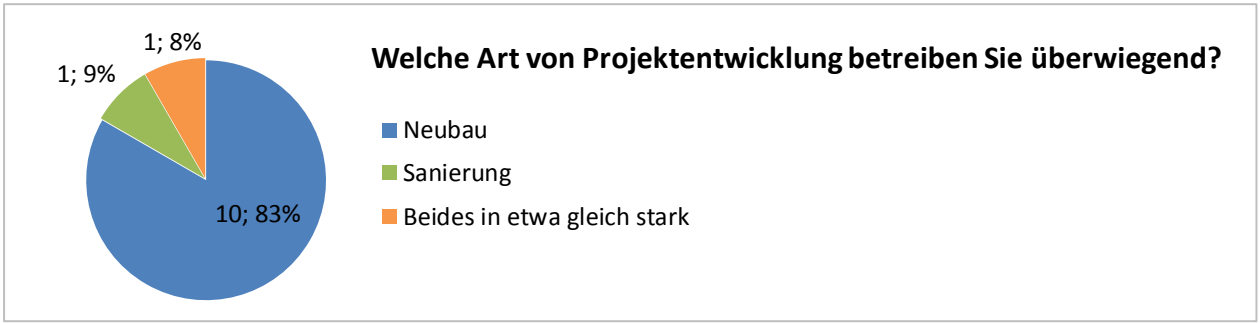


Abb. 59: Verteilung der Probanden nach Art der Projektentwicklung

Die Antworten der Subgruppen zeigten meist keine signifikanten Abweichungen in den Mittelwerten bzw. bewegten sich tendenziell in die gleiche Richtung. Bei der Frage nach der Verfügbarkeit von geeigneten Bestandsimmobilien lohnt sich jedoch der Vergleich der Antworten beider Gruppen, da die Projektentwickler, die Sanierung betreiben, hier vermutlich über eine größere Expertise verfügen. Scheinbar empfinden die Probanden, die aktiv Sanierungen durchführen, die Herausforderung der Verfügbarkeit von Sanierungsobjekten als etwas geringer.

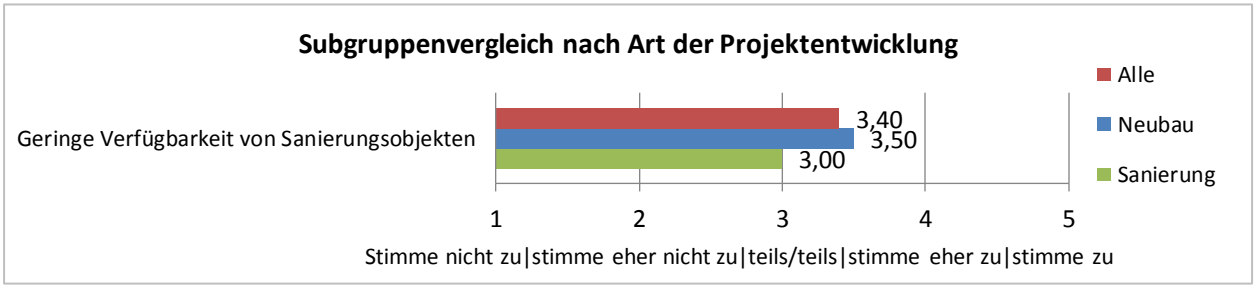


Abb. 60: Subgruppenvergleich nach Art der Projektentwicklung

Auffällig ist auch, dass die Mittelwerte der beiden Untergruppen „Neubau“ und „Sanierung“ bei den Baurechtsthemen fast gleich sind. Man würde vermuten, dass die Baurechterlangung bei Sanierungsobjekten eine geringere Hürde darstellt. Dies wird durch die Ergebnisse jedoch nicht belegt. Diese sprechen eher dafür, dass die Baurechterlangung in Stuttgart auch bei Sanierungsobjekten ein großes Hemmnis für Projektentwickler bedeutet.

3.2.2.2.3 Subgruppenvergleich nach räumlichem Bereich der Projektentwicklertätigkeit

Die dritte Frage zielte auf den räumlichen Bereich der Projektentwicklertätigkeit ab. Die befragten Projektentwickler sind überwiegend auch in anderen Städten tätig, lediglich ein Proband entwickelt nur in Stuttgart Büroimmobilien.

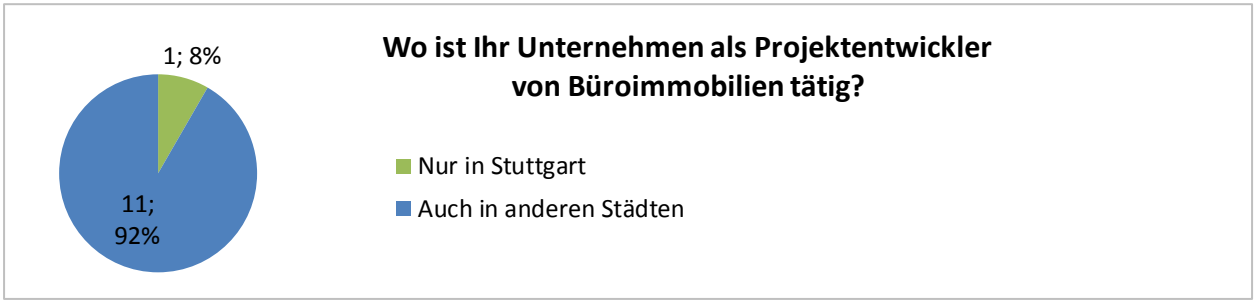


Abb. 61: Verteilung der Probanden nach räumlichem Bereich der Tätigkeit

Da bei einem Proband in der Subgruppierung „nur in Stuttgart“ keine Mittelwerte aus den Antworten gebildet werden können, werden nur die Aspekte dargestellt, die sehr starke Abweichungen aufzeigen. Abbildung 62 verdeutlicht, dass Projektentwickler, die andere Städte als Vergleich heranziehen können, vor allem hinsichtlich Vermietungsthemen in Stuttgart größere Hemmnisse sehen als Büroentwickler, die nur in Stuttgart tätig sind. Da sich Aspekte erst mittels eines Vergleichs relativieren, kann die Einschätzung der breiter agierenden Projektentwickler hier als realistischer betrachtet werden.

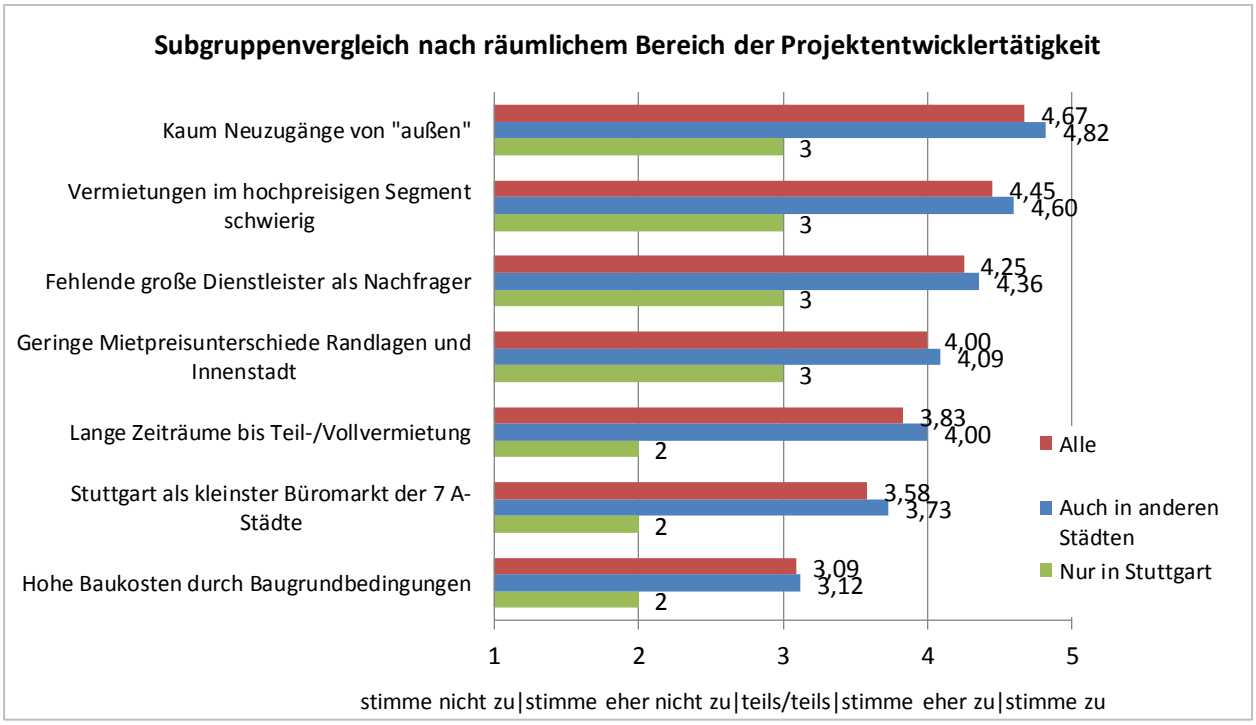


Abb. 62: Subgruppenvergleich nach räumlichem Bereich der Projektentwicklertätigkeit

3.2.2.2.4 Subgruppenvergleich nach Anzahl der Büroprojektentwicklungen in Stuttgart

Um die Erfahrung der Büroentwickler zu eruieren, sollten die Probanden in der vierten Frage die Anzahl der bisher realisierten Büroprojekte in Stuttgart angeben. Ein Drittel der Probanden gab „1 bis 2“ an, zwei Drittel hat „3 und mehr“ Büroprojekte entwickelt.

Abb. 63: Verteilung der Probanden nach Anzahl der Büroprojektentwicklungen in Stuttgart

Bei zwei Aspekten aus dem Bereich Baurecht gibt es auffällige Abweichungen in den Mittelwerten der jeweiligen Untergruppen. Die Vorabstimmung mit dem Baurechtsamt sowie die spät geforderten Umplanungen scheinen für weniger erfahrene Entwickler eine geringere Herausforderung darzustellen. Hier sind die Antworten der Probanden stärker zu werten, die schon drei und mehr Büroprojekte entwickelt haben, da sie auf einen größeren Erfahrungsschatz zurückgreifen können. Bei den weniger erfahrenen Developern kann es sich hierbei auch um Einzel- oder Ausnahmefälle handeln.

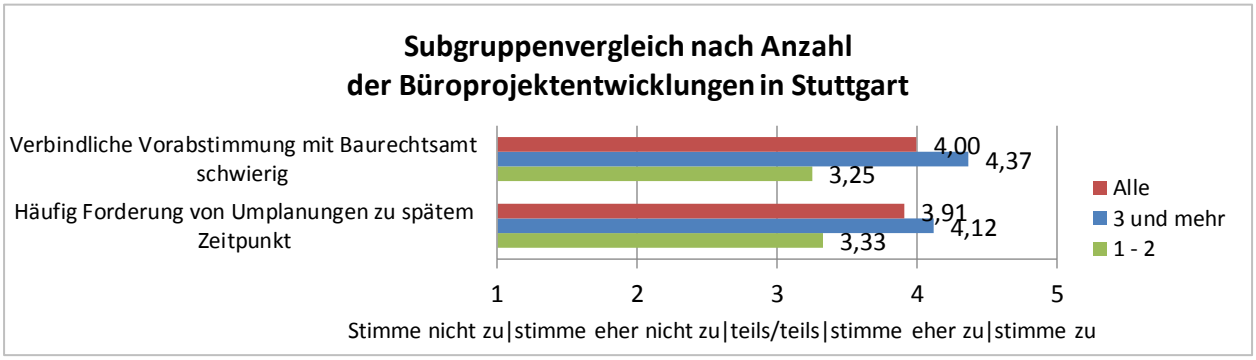


Abb. 64: Subgruppenvergleich nach Anzahl der Büroprojektentwicklungen in Stuttgart

3.2.2.2.5 Filter eines Teilnehmerkreises

Da in dieser Untersuchung die **spezifischen** Herausforderungen bei Büroentwicklungen in Stuttgart im **Vergleich mit anderen deutschen Städten** betrachtet werden sollen, werden im Folgenden die Antworten eines bestimmten Teilnehmerkreises dargestellt. Dieser Teilnehmerkreis beinhaltet nur die Entwickler, die schon drei und mehr Büroobjekte realisiert haben und gleichzeitig auch in anderen Städten als Stuttgart tätig sind. Mithilfe dieses Filters kann ein möglichst realistisches Meinungsbild dargestellt werden.

Es wird deutlich, dass die zuvor eruierten größten Belastungen von dem ausgewählten Probandenkreis überwiegend noch stärker empfunden werden.

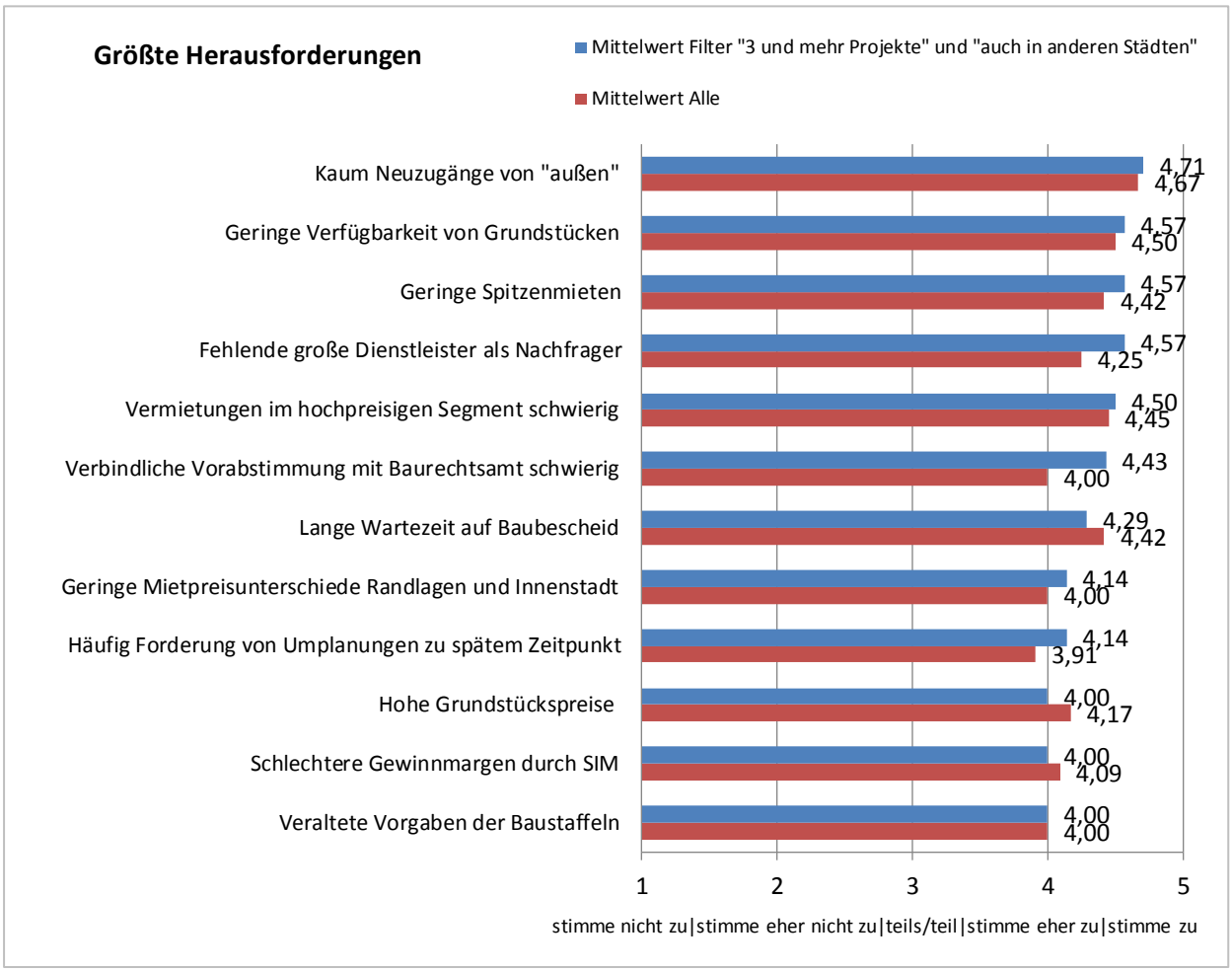


Abb. 65: Größte Herausforderung mit Filter eines Teilnehmerkreises

3.2.2.3 Zusammenfassung und Überleitung zum nächsten Kapitel

Insgesamt können die größten Herausforderungen bei der Büroprojektentwicklung in Stuttgart durch die folgenden Aspekte zusammengefasst werden: Grundstücksverfügbarkeit, Büromieten, Büroflächennachfrage, Baurechterlangung, Grundstückspreise und SIM.

Im folgenden Kapitel soll nun untersucht werden, wie Projektentwickler mit diesen Herausforderungen umgehen können, auf welche überhaupt Einfluss genommen werden kann und wie.

4 Lösungsansätze und Handlungsempfehlungen

Aufbauend auf den mittels der Online-Befragung verifizierten Herausforderungen in der Büroprojektentwicklung in Stuttgart sollen nun Lösungsansätze für Projektentwickler und Handlungsempfehlungen für die Zukunft erarbeitet werden. Um hierbei das Fachwissen von Projektentwicklern und Stakeholders zu integrieren, wurden Experteninterviews geführt.

4.1 Expertengespräche

Ziel der Expertengespräche ist es, qualitative Aussagen zu erhalten. Die Ergebnisse erheben daher keinen Anspruch auf Repräsentativität im Sinne einer quantitativen Forschungsmethode.

Es wurden insgesamt zehn Expertengespräche geführt, davon fünf mit Projektentwicklern und fünf mit anderen Stakeholders. Bei den Projektentwicklern handelt es sich ausschließlich um Akteure, die schon langjährig in Stuttgart tätig sind, schon einige Büroentwicklungen realisiert haben und den Stuttgarter Markt daher sehr gut kennen. Die Stakeholder wurden so gewählt, dass die Einschätzung möglichst vieler an einer Büroprojektentwicklung in Stuttgart beteiligter oder interessierter Institutionen vertreten wird. Neben den beiden städtischen Einrichtungen, der Wirtschaftsförderung und dem Baurechtsamt, wurde auch der Branchenverband IWS in die Stakeholder-Auswahl aufgenommen, um einen Überblick über die Interessen der Immobilienwirtschaft Stuttgart zu erhalten. Darüber hinaus wurde die Hamburg Trust REIM in ihrer Funktion als Investor einbezogen. Ihr Kerngeschäft sind Investments in Shoppingcenter, Wohn- und Büroimmobilien. Die Hamburg Trust erwarb im Herbst 2013 einen Teil des Shopping-Centers Milaneo in Stuttgart. Dadurch beschäftigte sich das Unternehmen ausführlich mit dem Standort Stuttgart und kann somit die Sichtweise eines Investors hinsichtlich der Büroprojektentwicklung in Stuttgart schildern. Um auch die Vermietungsseite zu beleuchten, wurde das Bankhaus Ellwanger & Geiger konsultiert. Bei der Auswahl der Experten wurde darauf geachtet, dass es sich um Personen handelt, die über einen möglichst guten und breiten Informationsüberblick verfügen, um keine irrelevanten Einzelmeinungen zu erhalten.

Die ausgewählten Experten wurden wie auch bei der Online-Befragung von Herrn Unterreiner per E-Mail angeschrieben und um einen Termin zum Expertengespräch gebeten. Da in den Gesprächen mit den Stakeholders ausschließlich Handlungsempfehlungen thematisiert wurden, während sich die Projektentwickler darüber hinaus zu Lösungsansätzen äußern sollten, gab es zwei unterschiedliche Anschreiben. Die jeweiligen Anschreiben sind der Arbeit unter Anlage 3 und 4 zu entnehmen. Zur Vorbereitung auf das Gespräch wurden den Anschreiben die vorläufigen Ergebnisse der Online-Befragung beigefügt.

In der Zeit vom 08.11 – 21.11.2013 wurden die zehn Experteninterviews mit einer Länge zwischen 40 und 80 Minuten geführt. Mit Ausnahme zweier Telefon- und eines E-Mail-Interviews wurden alle Gespräche persönlich geführt und fanden an der jeweiligen Arbeitsstätte der Experten statt. Die Experten erhielten im Anschluss an die Gespräche ein Ergebnisprotokoll mit der Bitte um Anmerkungen, Ergänzungen und Freigabe.

Da ein Teil der Experten äußerte, dass sie nicht namentlich zitiert werden wollen, werden die Aussagen im Folgenden verallgemeinert dargestellt. Eine Ausnahme bilden die beiden städtischen Einrichtungen, Wirtschaftsförderung und Baurechtsamt, sowie der befragte Immobilieninvestor, welche dem namentlichen Zitieren ausdrücklich zustimmten. Die Ergebnisprotokolle dieser drei Experten sind der Arbeit in Anlage 5 bis 7 beigefügt.

Tabelle 9: Übersichtsliste der geführten Expertengespräche

Projektentwickler				
Unternehmen/Institution	**Expertin/Experte**	**Ort**	**Datum**	**Uhrzeit**
Bülow AG	Selcuk Ulu, Mitglied des Vorstands	Heilbronner Straße 190 70191 Stuttgart	19.11.2013	11:30 – 12:15 Uhr
DIBAG Industriebau AG (Region III/Südwest Stuttgart)	Sven Kübler, Regionalleiter Südwest Stuttgart	Heilbronner Straße 362 70469 Stuttgart	12.11.2013	16:30 – 17:40 Uhr
HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH (Niederlassung Baden-Württemberg)	Bianca Reinhardt, Leiterin Projektentwicklung	Paulinenstr. 41 70178 Stuttgart	14.11.2013	11:00 – 11:50 Uhr
PHOENIX Real Estate Development GmbH	Thomas Schmid, Prokurist	Königstraße 5 70173 Stuttgart	13.11.2013	12:00 – 13:20 Uhr
STRABAG Real Estate GmbH (Business Unit Stuttgart)	Uwe Jaggy, Leiter Direktion Süd	Silcherstraße 1 70176 Stuttgart	15.11.2013	11:00 – 12:00 Uhr
Stakeholder				
Bankhaus Ellwanger & Geiger KG	Mario Caroli, Geschäftsführer	Börsenplatz 1 70174 Stuttgart	08.11.2013	9:00 – 9:50 Uhr
Baurechtsamt Stadt Stuttgart	Kirsten Rickes, Amtsleiterin	Eberhardstraße 33 70173 Stuttgart	21.11.2013	09:00 – 10.00 Uhr
Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management GmbH	Dirk Hasselbring, Chief Executive Officer (CEO)	Telefoninterview	13.11.2013	10:00 – 10:40 Uhr
IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart e. V.	Peter Brenner, Vorstand	Telefoninterview	19.11.2013	15:00 – 15:45 Uhr
Wirtschaftsförderung Stadt Stuttgart	Ines Aufrecht, Abteilungsleiterin	Beantwortung der Fragen per E-Mail	21.11.2013	-

4.2 Lösungsstrategien der Projektentwickler

Zu den Lösungsmöglichkeiten wurden nur die **Projektentwickler** als Experten befragt. In den Expertengesprächen wurden darüber hinaus nur die in Kapitel 3.2 eruierten **größten Herausforderungen** behandelt. Für manche dieser Herausforderungen haben die Projektentwickler ganz unterschiedliche, individuelle Lösungsstrategien entwickelt, andere für Stuttgart spezifische Hürden versuchen hingegen alle Büroentwickler auf ähnlichem Weg zu überwinden.

4.2.1 Lösungsstrategien bezüglich der geringen Grundstücksverfügbarkeit

4.2.1.1 Privates Netzwerk

Hinsichtlich der geringen Grundstücksverfügbarkeit besteht ein Konsens aller fünf Experten darüber, dass ein gutes privates Netzwerk diesbezüglich eine der wichtigsten Strategien ist. Enge Kontakte zu Maklern und Grundstückseigentümern seien nach Einschätzung der Experten elementar, um frühzeitig vom Verkaufsinteresse der Eigentümer zu erfahren und somit die Chancen im Wettbewerb um Grundstücke zu erhöhen.

4.2.1.2 Revitalisierungen

Daneben stellt es für die Mehrheit der befragten Büroentwickler eine nachhaltige Lösungsmöglichkeit dar, sich auch mit (nicht abrissgeeigneten) Bestandsgebäuden zu beschäftigen. Ein Entwickler beschreibt diese Strategie als besonders zielführend, wenn man selbstständig Ideen für die Entwicklung und Sanierung der Objekte erarbeitet und anschließend aktiv auf die Grundstückseigentümer zugeht.

4.2.1.3 Sich im Wettbewerb um Grundstücke behaupten

Einzelne Experten erachten auch den Nachweis von positiven Referenzen und eine hohe Bonität bei der Grundstücksakquise als vorteilhaft. Mit der aus einer finanziellen Stärke resultierenden Geschwindigkeit, mit der Verträge geschlossen werden können, punkte man bei Grundstückseigentümern, so die Erfahrung eines Entwicklers.

4.2.1.4 Dem Wettbewerb um Grundstücke „ausweichen“

Ein anderer Ansatz, den ein Experte verfolgt, besteht darin, sich neben dem Stuttgarter Markt auch in der Region bzw. im Umland zu engagieren. In eine ähnliche Richtung geht auch die Strategie eines anderen Entwicklers, der sich mehr auf „Industriebauten“ spezialisiert und daher überwiegend in der Peripherie Stuttgarts entwickelt. Somit ist er nicht dem enormen Wettbewerb um innerstädtische Grundstücke ausgesetzt.

4.2.2 Lösungsstrategien bezüglich der vergleichsweise geringen Büromieten und der hohen Grundstückspreisen

4.2.2.1 Individueller Lösungsansatz für jedes Projekt

Die vergleichsweise hohen Grundstückspreise zusammen mit dem niedrigen Mietniveau in Stuttgart stellen die Projektentwickler vor die große Herausforderung dennoch wirtschaftliche Projekte zu entwickeln. Die Mehrheit der befragten Experten hat für dieses Problem keinen generellen Lösungsweg. Vielmehr erfordere es nach der Erfahrung dieser drei Experten für jedes Projekt individuelle Ansätze, um einen Projekterfolg zu gewährleisten.

4.2.2.2 An den wichtigsten Stellschrauben optimierend drehen

Einer der Entwickler nennt die drei Faktoren, die einen Projekterfolg im Wesentlichen ausmachen: Grundstückspreis, Baukosten und Mieten bzw. Verkauf. Für jedes Büroprojekt müsse im Einzelnen geprüft werden, inwieweit an diesen Stellschrauben optimierend gedreht werden könne. Der Einschätzung eines anderen Experten zufolge entsteht der Erfolg bei jedem Projekt durch eine individuelle Mischung aus guten Verhandlungen beim Grundstückspreis, einer hohen Wertsteigerung des Grundstücks, einer guten Menschenkenntnis und einer hohen Bonität.

4.2.2.3 Fokus auf Exit

Zwei der fünf interviewten Büroentwickler haben ihre ganz eigene Strategie entwickelt, um trotz der hohen Grundstückspreise und der niedrigen Büromieten Projekterfolge zu erzielen. Die hohen Grundstückspreise sieht einer der Experten dabei nicht als ausschlaggebendes Kriterium. Vielmehr sei der Exit das Problem und die Stellschraube, an der ein Projektentwickler drehen müsse. Durch eine sehr hohe Ausstattungsqualität und technische Innovationen könne man auch dementsprechend hohe Mieten generieren. Diese hohe Qualität kann das Unternehmen durch die eigenen Kompetenzen (Architekten, Ingenieure, etc. im Haus sowie die Einzelvergabe aller Gewerke) und die langjährige Erfahrung der Mitarbeiter gewährleisten. Die Kunden könnten so optimal betreut werden. Neben der hohen Qualität des „Produktes“ sei die Einzigartigkeit der Projekte entscheidend, so der Entwickler. Durch diese „Nische“ deckt das Unternehmen einen ganz eigenen Bereich ab und steht so nicht vollumfänglich im direkten Wettbewerb.

4.2.2.4 Fokus auf Einkauf

Ein weiterer, sehr spezieller Lösungsansatz wurde von einem anderen Entwickler geschildert. Im Gegensatz zum Exit konzentriert sich dieses Unternehmen auf den Grundstückspreis. Das Kredo lautet hier also: „Im Einkauf liegt der Gewinn“. Häufig werden daher brachliegende industrielle Firmen samt dem Grundstück in den Randlagen Stuttgarts erworben und diese kernsaniert und umgestaltet. Dies sei oft preiswerter als der Erwerb eines unbebauten Grundstücks.

Der Experte betont, dass dies nur aufgrund des internen Know-hows möglich sei. Da das Unternehmen beispielsweise über eine eigene Altlastenabteilung verfüge, könnten Risiken, welche derartige Projekte mit sich bringen würden, gut abgeschätzt werden. Andere Projektentwickler trauen sich an solche Projekte eher nicht heran. Der Entwickler hat damit ebenfalnls eine individuellen Lösungsweg gefunden, mit den bestehenden Schwierigkeiten umzugehen.

4.2.3 Lösungsstrategien bezüglich der Büroflächennachfrage

Unter diesem Punkt werden alle Herausforderungen zusammengefasst, die mit der Nachfrage zusammenhängen: Die fehlenden Neuzugänge von „außen“, die fehlenden großen Dienstleister als Nachfrager sowie die fehlende Nachfrage im hochpreisigen Segment. Bezüglich dieser Thematik äußerten sich von den fünf interviewten Projektentwicklern lediglich drei.

4.2.3.1 Keine Spekulation und Spezialisierung in der „Industriewelt“

Um sich generell vor dem Risiko des Leerstands aufgrund fehlender Nachfrage zu schützen, erläutert ein Experte folgenden Lösungsansatz: Es werde erst gebaut, wenn die Nutzer der Flächen größtenteils feststehen würden, d.h. das Unternehmen betreibt keine Spekulation und die Risikobereitschaft ist äußerst gering. Um nicht dem enormen Wettbewerb um Büromieter ausgesetzt zu sein, hat dieser Entwickler darüber hinaus eine eigene Strategie entwickelt. Wie schon unter Punkt 4.2.1 beschrieben, ist das Unternehmen ausschließlich in der „Industriewelt“ der Peripherie Stuttgarts tätig, also in Feuerbach, Bad Canstatt, Möhringen, etc. Dadurch hat der Developer andere Mieter, häufig Daimler und Bosch, bzw. deren Dienstleister und Zulieferer. Somit hat der Entwickler auch nicht das Problem mit den fehlenden großflächigen Vertragsabschlüssen, denn diese überwiegen hier.

4.2.3.2 „Mieterdatenbanken“: Gezielte Ansprache schon ansässiger Büronutzer

Da sich kaum neue Dienstleister in Stuttgart ansiedeln, haben die Büroentwickler eine einfache Taktik entwickelt, die von zwei der Experten geschildert wurde. Zum einen bedienen sich die Developer aus ihren bestehenden „Mieterdatenbanken“. Das bedeutet, sie versuchen, die Büromieter aus Stuttgart und der Region nach Ablauf der Mietverträge für ihr Projekt zu gewinnen. Daneben werden gezielt die bestehenden Büroflächen analysiert, die mit den eigenen, neu auf den Markt kommenden Flächen konkurrieren. So können gezielt Büronutzer angesprochen und die eigenen Büroflächen besonders vorteilhaft gegenüber den bestehenden Flächen dargestellt werden. Diese Strategie stellt den Versuch dar, sich im Wettbewerb um die Unternehmen, welche innerhalb des Stadtgebietes und der Region umziehen, zu behaupten.

4.2.3.3 Gezielte Ansprache „neuer“ Büronutzer von „außerhalb“

Ein Entwickler beschreibt darüber hinaus den Versuch, durch gezielte Ansprache überregionaler und internationaler Unternehmen, Büronutzer „von außerhalb“ zu gewinnen und somit der reinen „Umverteilung“ innerhalb des Stuttgarter Marktes entgegenzuwirken. Auch durch innovative und ungewöhnliche Marketingaktionen hat das Unternehmen schon Firmenneuzugänge generieren können. Durch die unter Punkt 4.2.2 dargestellte Strategie der hohen Qualität, Innovation und Originalität seiner Projekte kann sich dieser Entwickler im Wettbewerb um Büromieter ohnehin sehr gut behaupten, denn hier wird ein ganz bestimmtes Klientel angesprochen.

4.2.4 Lösungsstrategien bezüglich der Baurechterlangung

4.2.4.1 Guten Kontakt zu den Verantwortlichen pflegen und Druck ausüben

Hinsichtlich der langen Bearbeitungszeiträume für eingereichte Bauanträge verfolgen alle interviewten Projektentwickler die gleiche Strategie: Mit den zuständigen Sachbearbeitern des Baurechtsamtes in Kontakt bleiben, Druck ausüben und hartnäckig sein. Elementar ist für die Mehrheit der Büroentwickler dennoch ein gutes Verhältnis zur Stadt und zu den zuständigen Sachbearbeitern, um in einem frühen Dialog eine enge Abstimmung und präzise Vorarbeit zu sichern.

4.2.4.2 Über nächst höhere Hierarchiestufen Druck ausüben

Zwei Projektentwickler gaben an, auch den Weg über die nächst höheren Hierarchiestufen, also den Baubürgermeister oder Oberbürgermeister zu gehen, falls alle Bemühungen, einen Baubescheid zu erwirken, erfolglos bleiben. Ein Unternehmen setzte sogar schon den Mieter selbst als Druckmittel ein. So wurden schon Gespräche auf höchster Ebene, zwischen dem Büronutzer und dem Oberbürgermeister zur schnelleren Erlangung des Baurechts geführt. Da das Unternehmen, also der Mieter, für die Stadt hinsichtlich Arbeitsplätzen, Gewerbesteuereinnahmen, etc. eine Schlüsselrolle spielte, konnten mit dieser Methode schon Erfolge erzielt werden.

4.2.4.3 Baurechtliche Anforderungen seitens der Stadt berücksichtigen

Um unliebsame Verzögerungen und teure Umplanungen zu verhindern, versuchen einige der befragten Experten, den baurechtlichen Anforderungen seitens der Stadt Stuttgart schon von Beginn an in den Planungen Rechnung zu tragen.

4.2.4.4 Konzentration auf wenige Standorte

Für einen Büroentwickler liegt das Erfolgsrezept darin, sich auf wenige Standorte zu konzentrieren und sich hier jeweils ein hohes Know-how über die spezifischen Bedingungen anzueignen. Durch eine hohe Bekanntheit bei Verantwortlichen aus Politik und Verwaltung erhöhe sich das gegenseitige Verständnis und Vertrauen.

4.2.4.5 Politischer „Rückenwind“ des Projektes und städtebauliche Wettbewerbe

Daneben berichtet derselbe Entwickler, dass seine bisherigen Büroprojektentwicklungen sich überwiegend in sehr exponierten Lagen befanden und daher stark politisch begleitet wurden. Meist wurde daher ein städtebaulicher Wettbewerb von der Stadt gefordert. Dadurch entstand dem Entwickler der Vorteil, dass das Baurecht schon durch den Wettbewerb „gesichert“ wurde, da die Stadt Stuttgart in der Jury mit vertreten war. Auch ein anderer Experte bestätigte den Vorteil hinsichtlich der Baurechterlangung eines Projektes, das politischen „Rückenwind“ genießt und dadurch seitens der Stadt vorangetrieben wird.

4.2.4.6 Bauen ohne Baugenehmigung

Da einer der befragten Entwickler überwiegend Industriebetriebe als Mieter hat, herrschen hier besondere Bedingungen. Häufig fielen kurzfristig Projektentscheidungen in den Unternehmen und diese brauchten dann wiederum sehr zeitnah Entscheidungen und Terminsicherheit, so der Experte. Da die Stadt keine verlässlichen Aussagen bezüglich einer Baugenehmigung trifft, war der Projektentwickler gezwungen, in Ausnahmefällen bereits vor der förmlichen Erteilung der Baugenehmigung mit Baumaßnahmen bzw. vorbereitenden Maßnahmen beginnen, um Fertigstellungstermine nicht zu gefährden. Heute fordern die Nutzer jedoch höhere Sicherheiten. Auch sollte dieser Weg laut dem Entwickler nicht als Lösungsstrategie angestrebt werden.

4.2.5 Lösungsstrategien bezüglich des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM)

Von SIM in der aktuell geltenden Fassung war bisher keiner der befragten Developer bei seinen Büroprojektentwicklungen betroffen.

4.2.6 Zusammenfassung der Lösungsstrategien

Tabelle 10: Zusammenfassung der Lösungsstrategien der befragten Projektentwickler

Individuelle Lösungsstrategien	Mehrheitlich angewandte Lösungsstrategien
Geringe Grundstücksverfügbarkeit	
• Nachweis von positiven Referenzen und hohe Bonität zur Überzeugung der Grundstückseigentümer • Ausweichen auf die Region und das Umland von Stuttgart • Ausweichen auf die Peripherie	• Privates Netzwerk: Enge Kontakte zu Maklern und Grundstückseigentümern • Revitalisierungen: Auch Bestandsobjekte in Betracht ziehen
Wirtschaftlichkeit der Projekte bei geringen Mieten und hohen Grundstückspreisen	
• Fokus auf Exit: Durch optimale Kundenbetreuung, sehr hohe Ausstattungsqualität, technische Innovationen und Einzigartigkeit des Projektes höhere Büromieten generieren • Fokus auf Einkauf: Vergleichsweise preiswerter Aufkauf brachliegender Firmen, Risiken durch internes Know-how minimieren	• Individueller Lösungsansatz für jedes Projekt • An drei Stellschrauben optimierend drehen: Grundstückspreis, Baukosten, Miete/Verkauf
Büroflächennachfrage	
• Keine Spekulation betreiben • Spezialisierung in der „Industriewelt“, dadurch andere Mieter und großflächige Verträge • Gezielte Ansprache überregionaler und internationaler Nutzer, innovative Marketingaktionen • Vorteil im Wettbewerb durch Ansprache eines ausgewählten Nutzerkreises	• Büronutzer aus „Mieterdatenbanken“ in Stuttgart und der Region ansprechen
Baurechterlangung	
• Über nächst höhere Hierarchiestufen Druck ausüben • Mieter selbst als Druckmittel einsetzen • Baurechtliche Anforderungen seitens der Stadt in Planung berücksichtigen • Konzentration auf wenige Standorte, hohes Know-how und Bekanntheit • Politischer „Rückenwind“ des Projekts, städtebauliche Wettbewerbe zur Sicherung des Baurechts • Bauen ohne Baugenehmigung	• Mit zuständigen Sachbearbeitern in Kontakt bleiben, Druck ausüben, hartnäckig sein • Gutes Verhältnis zur Stadt und zu den Sachbearbeitern anstreben, früh den Dialog zur Abstimmung von Planungen suchen

4.3 Lösungsansätze am Beispiel von Einzelprojekten

Einige Büroentwickler in Stuttgart haben individuelle und erfolgsversprechende Lösungsansätze gefunden, die bestehenden Hürden zu überwinden. Anhand einiger ausgewählter Projekte sollen diese nachfolgend demonstriert werden.

4.3.1 DIBAG Industriebau AG: Kauf und Sanierung einer Lackfabrik

Abb. 66: Ehemalige Lackfabrik in Stuttgart Feuerbach[1]

An einem Beispiel der DIBAG Industriebau AG kann ein mögliches Erfolgskonzept veranschaulicht werden, mit den bestehenden Herausforderungen hinsichtlich der Grundstücksverfügbarkeit und der Wirtschaftlichkeit umzugehen. Im Jahre 2007 erwarb die DIBAG Industriebau AG eine Lackfabrik in Stuttgart Feuerbach, welche ab 2009 nach Räumung aller Flächen durch eine Kernsanierung und Umgestaltung den Nutzerwünschen entsprechend zu modernen Büro- und Laborflächen umgebaut wurde. Die mit einer solchen Projektentwicklung verbundenen Risiken, beispielsweise hinsichtlich der Altlasten, konnten von der DIBAG durch ein entsprechendes internes Know-how minimiert werden. Zum einen konnten durch den vergleichsweise günstigen Erwerb der Fabrik Einsparungen im Einkauf erzielt werden und zum anderen sind Industriebrachen in der Peripherie Stuttgart noch eher verfügbar als unbebaute Grundstücke in der Innenstadt.[2]

[1] Fotografien bereitgestellt durch Sven Kübler, DIBAG Industriebau AG.
[2] Vgl. Experteninterview Sven Kübler (12.11.2013), DIBAG Industriebau AG.

4.3.2 Hochtief Projektentwicklung GmbH: „CasaNova“ als Revitalisierung

Ein weiteres Positivbeispiel für den Umgang mit der geringen Grundstücksverfügbarkeit stellt das 2011 fertiggestellte Büroprojekt „CasaNova“ der Hochtief Projektentwicklung GmbH dar.

Der hierbei verfolgte Lösungsansatz besteht darin, sich nicht ausschließlich mit freien Grundstücken sondern auch mit den Unternehmen, die diese besitzen, zu beschäftigen. Denn für viele Unter nehmen kann es attraktiver sein, Mieter statt Eigentümer zu sein. Im Falle des CasaNovas war das Unternehmen bereit, das Grundstück zu veräußern. Gleichzeitig konnte damit ein Ankermieter für ein anderes Projekt gewonnen werden.[1]

Abb. 67: Visualisierung „CasaNova“[2]

4.3.3 PHOENIX Real Estate Development GmbH: „Gerber” als Prestigeprojekt

Am derzeit in Bau befindlichen Projekt „Gerber“ der Phoenix Real Estate Development GmbH lassen sich deutlich die Vorzüge eines Prestigeprojektes hinsichtlich der Baurechterlangung veranschaulichen. Bei politisch begleiteten Projekten ist die Konzeptfindung zwar meist aufwendiger durch die Notwendigkeit eines städtebaulichen Wettbewerbs. Jedoch kann dadurch auch meist ein schnellerer Baubescheid erwirkt werden, da die Stadt selbst ein großes Interesse an der Umsetzung des Projektes verfolgt. Darüber hinaus wird das Baurecht schon durch die Abstimmung mit der städtischen Seite im Rahmen des Wettbewerbs gesichert. Somit herrscht für den Projektentwickler eine höhere Verlässlichkeit.[3]

Abb. 68: Visualisierung Gerber[4]

[1] Vgl. Experteninterview Bianca Reinhardt (14.11.2013), HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH.
[2] Hochtief Projektentwicklung (29.12.2013), http://www.hochtief-projektentwicklung.de/htp2/32.jhtml?p=1.
[3] Vgl. Experteninterview Thomas Schmid (13.11.2013), PHOENIX Real Estate Development GmbH.
[4] Das Gerber (29.12.2013), http://www.das-gerber.de/projekt/architektur.html.

4.3.4 Bülow AG: Ungewöhnliche Marketingaktion für das „Bülow-Carré“

Ein erfolgsversprechender Lösungsansatz hinsichtlich der Problematik der fehlenden Büromieter von „außerhalb“ ist die ungewöhnliche Marketingidee der Bülow AG für das Anfang 2013 fertiggestellte Büro- und Einzelhandelsobjekt „Bülow-Carré“. An einem Stand des Stuttgarter Flughafens wurde über ein Jahr mittels Bildschirmpräsentation, Touchscreen, Modell und Flyern für das Projekt geworben. Durch diese unkonventionelle Marketingmethode konnte Bülow einen neuen Büromieter gewinnen.[1]

Abb. 69: Marketing am Stuttgarter Flughafen für das Bülow-Carré[2]

4.4 Zusammenfassende Erkenntnisse zu Lösungsansätzen für Büroprojektentwickler

In den Expertengesprächen mit den Projektentwicklern wurde deutlich, dass die Herausforderungen besonders erfolgreich gemeistert werden können, wenn eine individuelle Strategie oder eine Spezialisierung des Projektentwicklungsunternehmens erfolgt. Durch die Entwicklung von „Nischenprodukten“ können diese Developer sich im Wettbewerb behaupten und erlangen dadurch eher Projekterfolge. Um sich bestmöglich an die spezifischen Bedingungen des Stuttgarter Marktes zu adaptieren, ist ein hohes lokales Know-how klar von Vorteil.

Dies hat auch die Vergangenheit gezeigt. Einige „externe“ Investoren und Developer, wie beispielsweise die Carleyle Group oder Fay Projects GmbH haben sich an den Stuttgarter Markt „herangewagt“ und einzelne Büroprojekte entwickelt. Die meisten Developer distanzieren sich anschließend jedoch wieder vom Standort Stuttgart. Es zeichnet sich ab, dass seit einigen Jahren nur eine Handvoll Büroentwickler dauerhaft in Stuttgart tätig sind und den Markt gewissermaßen „beherrschen“.

[1] Vgl. Experteninterview Selcuk Ulu (15.11.2013), Bülow AG.
[2] Vgl. Unterreiner (2013), Ungewöhnliche Marketingaktion, S. 12.

4.5 Handlungsempfehlungen für die Zukunft

Bei den Handlungsempfehlungen wird unterschieden zwischen den Aufgaben, die sich für die **Stadt Stuttgart**, also für Politik, Verwaltung, Wirtschaftsförderung, etc. ergeben und den Bereichen, in denen die **Stuttgarter Immobilienbranche**, also Projektentwickler, Makler, Researcher, der Branchenverband IWS, etc. gefordert ist. In diesem Kapitel sollen auch die zuvor gesammelten **Chancen** des Standortes Stuttgart einfließen. Die Standortstärken sollen genutzt werden, um die Herausforderungen in der Büroprojektentwicklung zu bewältigen. Wie auch die Lösungsansätze, beziehen sich die Handlungsempfehlungen nur auf die in Kapitel 3.2 eruierten **größten Herausforderungen.**

4.5.1 Handlungsempfehlungen bezüglich der geringen Grundstücksverfügbarkeit

Handlungsempfehlungen bezüglich der Flächenverfügbarkeit sprachen von den insgesamt zehn Experten nur fünf, also die Hälfte aus. Die Meinungen gingen dabei teilweise weit auseinander, jedoch kann bei einer Empfehlung auch eine mehrheitliche Meinung benannt werden.

4.5.1.1 Aktive Grundstückspolitik durch die Stadt vs. Selbstregulierung des Marktes

Zwei Experten sprachen sich für eine aktive Grundstückspolitik durch die Stadt Stuttgart aus. Die Stadt solle gezielt Grundstücke ankaufen und diese zu marktverträglichen Preisen wieder an Investoren und Projektentwickler veräußern, so der Wunsch der zwei Experten. Bei der Veräußerung solle nicht allein der Preis des bietenden Investors ausschlaggebend sein. Vielmehr sollten auch die geplante Architektur, Ausnutzung des Grundstücks, Energiekonzepte, etc. eine Rolle bei der Vergabe spielen, um eine hohe Stadtqualität zu sichern.

➡ Aufgabe der Stadt Stuttgart, zuständig: Stadt Stuttgart als Körperschaft

Einer der interviewten Büroentwickler lehnte eine Intervention der Stadt hingegen entschieden ab. Mische sich die Stadt aktiv ein durch den gezielten Erwerb von Grundstücken, müsse sie die Veräußerung ausschreiben, was wiederum internationale Player anlocken und die Grundstückspreise in die Höhe treiben würde, so der Experte. Daher sei eine gezielte Steuerung der Flächenverfügbarkeiten durch die Stadt eine Bedrohung für die „einheimischen“ Akteure.

4.5.1.2 Nachverdichtung: Ersatz der fehlenden Fläche durch Dichte

Für zwei Experten stellt die Nachverdichtung eine nachhaltige Lösung bezüglich des Flächenmangels in Stuttgart dar. Jedoch haben die beiden Experten unterschiedliche Vorstellungen über die Umsetzung dieser Lösung.

Für einen der beiden Experten stellt die Erhöhung der Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke vorrangig einen Ersatz für die fehlende Fläche dar. In der Innenstadt, also im Talkessel, könne die Nachverdichtung nach Einschätzung des Experten aufgrund des Klimas und der Durchlüftung nur bis zu einem gewissen Grad umgesetzt werden. Aber in den Randlagen, wie beispielsweise im Neckarpark, kann sich der Experte durchaus eine „Landmark“ durch eine sehr hohe Dichte vorstellen.

Nach Einschätzung Dik Hasselbrings, CEO der Hamburg Trust, ist die geringe Grundstücksverfügbarkeit aufgrund der Kessellage und der vielen Waldflächen positiv zu bewerten. Aus Investorensicht kann dies zu einer Wertsteigerung der Büroimmobilien durch eine Verknappung des Angebots führen. Er plädiert daher dafür, die Innenstadt als „Melting Point“ nach dem Vorbild vieler großer amerikanischer Städte auszubilden. Um dies zu erreichen, solle eine starke Nachverdichtung der Innenstadt angestrebt werden. Die City müsse stark in die Höhe wachsen und gleichzeitig solle ein Auskragen in die Peripherie vermieden werden, so Herr Hasselbring.[1]

➡ Aufgabe der Stadt Stuttgart, zuständig: Amt für Stadtplanung, Gemeinderat

4.5.1.3 Flächenpotenziale in der Peripherie nutzen – Randlagen aufwerten

Nach Meinung von Ines Aufrecht, Leiterin der Wirtschaftsförderung Stadt Stuttgart, müssen die Randgebiete mehr im Fokus stehen, da hier auch zukünftig noch Flächenpotenziale verfügbar sind. Die Wirtschaftsförderung analysiert derzeit die Situation in den Gewerbegebieten, um Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung zu erarbeiten. Nach Einschätzung Frau Aufrechts wird die Umgestaltung der Gewerbe- und Produktionsstandorte zu Standorten für Dienstleistungsunternehmen im Fokus stehen. Wichtig sei hierbei insbesondere die Verbesserung der Infrastruktur, wie z.B. die Bereitstellung von Betriebs-Kitas und einzelhandelsnahen Dienstleistungen für die Mitarbeiter.[2]

➡ Aufgabe der Stadt Stuttgart, zuständig: Wirtschaftsförderung

4.5.1.4 Fokus auf Bestand

Nicht nur für die Mehrheit der Projektentwickler stellen Bestandsentwicklungen einen nachhaltigen Lösungsansatz dar, mit der Flächenknappheit umzugehen. Auch einige der Stakeholder sehen es als elementar, dass zukünftig eine Fokussierung auf den Bestand erfolgt.

➡ Aufgabe der Immobilienbranche, zuständig: Projektentwickler

---

[1] Vgl. Experteninterview Dirk Hasselbring (13.11.2013), Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management GmbH.

[2] Vgl. Experteninterview Ines Aufrecht (21.11.2013), Abteilungsleiterin Wirtschaftsförderung Stadt Stuttgart.

4.5.2 Handlungsempfehlungen bezüglich der geringen Büromieten

Bezüglich der geringen Büromieten äußerten sechs der Experten mögliche Handlungsempfehlungen. Da die Büromieten stark auf die Nachfrage zurückzuführen sind, bestehen hier teilweise gleiche Ursachen. Daher sind die Handlungsempfehlungen bezüglich der Nachfrage unter Punkt 4.5.3 indirekt auch Maßnahmen zur Steigerung der Büromieten.

4.5.2.1 Dienstleistungsbranche fördern – höhere Mieten durch Kundennähe

Ein Experte führt die geringe Büromiete in Stuttgart auf die fehlende Kundennähe zurück. Er definiert die Miete als Folge aus der Produktivität der Fläche. Da die Dienstleistungsunternehmen in Stuttgart aufgrund der fehlenden Kundennähe Abstriche machen müssten, zahlten sie auch nur eine gewisse Büromiete, so der Experte. Daher hält er es für eine wirksame Maßnahme, die Dienstleistungsbranche gezielt zu fördern, um durch die verbesserte Kundennähe die Büromieten anzuheben.

➡ Aufgabe der Stadt Stuttgart, zuständig: Wirtschaftsförderung

4.5.2.2 Durch Premiumbüroklasse Spitzenmiete anheben

Ein anderer Experte schlägt vor, durch eine Premiumbüroklasse mit höchster Qualität in Stuttgart die Spitzenmieten zu erhöhen. Dadurch würden die Büromieten in den Marktberichten über den Standort Stuttgart langfristig etwas steigen und somit könnte wiederum ein Umdenken bei den Mietern bewirkt werden, so die Hoffnung des Experten.

➡ Aufgabe der Immobilienbranche, zuständig: Projektentwickler

4.5.2.3 „Aufklärungsarbeit“ durch Makler

Zwei der interviewten Experten sehen vor allem die „schwäbische“ Mentalität, die häufig mit den Attributen „sparsam“ und „bescheiden“ verbunden ist, als Ursache für die geringen Büromieten bzw. die geringe Bereitschaft, höhere Mieten für eine höhere Objektqualität zu bezahlen. Häufig würden v.a. mittelständische Unternehmen Bestandsobjekte in preiswerteren Lagen mit insgesamt günstigeren Büromieten vorziehen. Nach Meinung dieser Experten sei es die Aufgabe der Makler, diesbezüglich „Aufklärungsarbeit“ zu leisten. Das heißt, die Vorzüge von hochwertigen, sehr gut ausgestatteten Büroimmobilien in Prestige-Lagen müssten entsprechend vermarktet werden, um ein Umdenken bei Büromietern zu generieren.

➡ Aufgabe der Immobilienbranche, zuständig: Gewerbemakler

4.5.2.4 „Kodex“ über Mietpreisuntergrenzen unter Vermietern und Projektentwicklern

Die Mehrheit der befragten Experten erachtet es als sehr schädlich für den Stuttgarter Büromarkt, dass Vermieter und Projektentwickler Büroflächen teilweise unter Wert vermieten. Dies rührt zum einen daher, dass viele Bestandshalter (vor allem Family Offices) sich auch mit geringen Renditen von 2-3 % zufrieden geben und daher zu sehr geringen Preisen vermieten. Zum anderen sind auch oft die Büroentwickler selbst maßgeblich an dieser Problematik beteiligt. Werden Büroflächen über einen langen Zeitraum nicht absorbiert, versuchen die Entwickler die Flächen über „Dumping-Mieten“ am Markt zu platzieren. Die einzige Maßnahme, die diesbezüglich eine wirksame Lösung darstellen würde, wäre ein „Kodex“ unter Vermietern und Projektentwicklern, welcher bestimmte Mietpreisuntergrenzen festlegt. Jedoch sei eine solche Lösungsstrategie kaum umsetzbar, da sind sich die Experten einig.

➡ Aufgabe der Immobilienbranche, zuständig: Projektentwickler und Vermieter (Bestandshalter)

4.5.2.5 Büroflächennachfrage generieren

Einig sind sich alle Experten auch darüber, dass durch eine höhere Nachfrage auch die Mieten in die Höhe getrieben werden können. Daher sollte die Stärkung der Büroflächennachfrage priorisiert werden. Die hierzu notwendigen Maßnahmen werden nachfolgend erläutert.

4.5.3 Handlungsempfehlungen bezüglich der Büroflächennachfrage

Unter diesem Punkt werden die beiden Herausforderungen zusammengefasst, die mit der Nachfrage zusammenhängen: Die fehlenden Neuzugänge von „außen“ und die fehlenden großen Dienstleister als Nachfrager. Hinsichtlich der Maßnahmen zur Stärkung der Büroflächennachfrage vertreten einige der insgesamt acht Experten, die sich diesbezüglich äußerten, eine ähnliche Meinung.

4.5.3.1 Bezahlbaren Wohnraum schaffen

Nach der Einschätzung eines Experten sind viele Unternehmen von der Wohnraumsituation der Stadt Stuttgart abgeschreckt – der Wohnraum ist hier knapp und teuer. Daher spricht der Experte die Empfehlung aus, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, was auch Ziel der Stadt Stuttgart ist.

➡ Aufgabe der Stadt Stuttgart, zuständig: Politik, SWSG Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

4.5.3.2 Stau-Problem lösen

Zwei weitere Experten sind der Meinung, dass die häufigen Staus in Stuttgart einige Unternehmen davon abhalten, sich in der Landeshauptstadt anzusiedeln. Daher sollte eine Maßnahme zur Reduzierung oder Umleitung des motorisierten Individualverkehrs ergriffen werden. Wie die Umsetzung hierbei aussehen könnte, dazu äußerten sich die beiden Experten jedoch nicht.

➡ Aufgabe der Stadt Stuttgart, zuständig: Stadt- und Landespolitik (Stuttgart und Baden-Württemberg), Amt für Verkehrsplanung, Amt für Stadtplanung

4.5.3.3 Internationale Luftverkehrsanbindung des Stuttgarter Flughafens ausbauen

Die Mehrzahl der Experten sieht die mangelnde internationale Luftverkehrsanbindung des Stuttgarter Flughafens als Ursache für die fehlenden großen Dienstleistungsunternehmen. Um internationale Konzerne, im besten Fall mit einem Headquarter, für Stuttgart zu gewinnen, müsse die internationale Anbindung des Flughafens ausgebaut werden, so die Experten. Es herrscht Uneinigkeit darüber, inwieweit durch die bessere Anbindung des Flughafens an das Hochgeschwindigkeitsnetz im Rahmen von S21 die Verkehrsinfrastruktur auf internationaler Ebene verbessern kann. Manche Experten sind der Ansicht, dass durch die komfortablere Anbindung an München und Frankfurt mit den großen Flughäfen auch indirekt eine bessere Infrastruktur hinsichtlich internationaler Anbindungen für Stuttgart entsteht. Andere Experten sehen keine ausschlaggebenden Verbesserungen durch S21. Auch hinsichtlich der Erweiterungsmöglichkeiten des Stuttgarter Flughafens sind sich die Experten uneinig. Während einige einen Ausbau für unmöglich halten, sehen andere Experten die Stadt- und Landespolitik in der Pflicht, zumindest Ausbaumöglichkeiten hinsichtlich der internationalen Fluganbindung zu untersuchen.

➡ Aufgabe der Stadt Stuttgart, zuständig: Stadt- und Landespolitik (Stuttgart und Baden-Württemberg)

4.5.3.4 Zuzug neuer Dienstleistungsunternehmen stärker fördern

Trotz des Engagements der Wirtschaftsförderung (siehe Kapitel 3.1.5.3) hinsichtlich der Förderung von Firmenansiedlungen in Stuttgart erachtet die Mehrheit der Experten die fehlenden Neuzugänge als Ursache für die aktuell geringe Büroflächennachfrage und damit als eine der größten Herausforderungen bei der Büroentwicklung. Daher wünschen sich die Experten, v.a. die Projektentwickler, eine stärkere und gezielte Förderung der Branchen im Dienstleistungssektor. Dazu gehöre nach Ansicht eines Experten auch die Erweiterung der Bildungslandschaft. Durch die stark technisch geprägten Studiengänge sei für viele Dienstleistungsunternehmen die Anforderung nach fachlich ausgebildeten Arbeitskräften in Stuttgart nicht erfüllt. Das Image von Stuttgart sei nach Einschätzung einiger Experten generell zu stark durch die Automobilbranche geprägt. Dieser Aspekt wird im nächsten Punkt genauer beleuchtet.

Durch die Ansiedlung neuer Dienstleistungsunternehmen erhoffen sich die Experten eine stärkere Clusterbildung in der Dienstleistungsstruktur, mit der eine höhere Kundennähe generiert werden könne. Die Experten wünschen sich besonders eine gezielte Ansprache überregionaler und internationaler Unternehmen. Einige der Projektentwickler versuchen selbst immer wieder, ausländische Unternehmen als Mieter zu gewinnen und stoßen dabei regelmäßig auf das Problem der fehlenden Bekanntheit des Standortes Stuttgart. Daher besteht eine weitere wichtige Aufgabe in der Stärkung der Außenwirkung des Standorts Stuttgart, die nachfolgend erläutert wird.

➡ Aufgabe der Stadt Stuttgart, zuständig: Wirtschaftsförderung

4.5.3.5 Außenwirkung des Standortes stärken und Transparenz verbessern

Bei dieser Handlungsempfehlung besteht ein Konsens – jeder der acht zu dieser Thematik interviewten Experten äußerte Kritik hinsichtlich der fehlenden oder teilweise negativen Außenwirkung des Standortes Stuttgart. Diesen Aspekt machen die Experten sowohl für das Fehlen der großen Dienstleister mit einem Headquarter in Stuttgart als auch für das Ausbleiben der Firmenzuzüge verantwortlich. Obwohl sich die Wirtschaftsförderung bezüglich einer positiven und umfassenden Außendarstellung des Standortes Stuttgart sehr engagiert, wie in Kapitel 3.1.5.3 dargestellt, ist die Präsenz bei internationalen Dienstleistern noch zu schwach. Der Standort Stuttgart verfügt über zahlreiche Stärken, von denen sowohl Investoren als auch Unternehmen profitieren können, wie die hohe Wirtschaftskraft, die Stabilität durch geringe Konjunkturschwankungen, der geringe Leerstand, die hohe Nachhaltigkeit der Stadt hinsichtlich unterschiedlichster Faktoren, etc. Diese Stärken genießen nach Einschätzung der Experten noch viel zu wenig Bekanntheit und sollten stärker für das Standortmarketing genutzt werden.

Auch die Bekanntheit des Projektes Stuttgart 21, welches sehr lange in der überregionalen Presse präsent und ursprünglich einmal negativ belegt war, sollte nach Meinung einiger Experten nun ins Positive gedreht werden. Man müsse sich nur trauen, dieses Thema zu nutzen statt es zu verschweigen, so die Experten. Mit einem Modell des Großprojektes, z.B. auf der Expo Real, sollte ein klares Zeichen gesetzt werden. Nämlich, dass Stuttgart eine dynamische Entwicklung anstrebt. Dies komme bei internationalen Investoren und Unternehmen viel zu wenig an. Diese bezeichneten den Stuttgarter Markt häufig als „boring market“. Dass dem Standort Stuttgart häufig eine fehlende Dynamik unterstellt wird, rührt nach der Meinung eines Experten auch aus der Ablehnungshaltung der Stuttgarter Bevölkerung und der Politik gegenüber Veränderungen. Das Image habe durch die Proteste gegenüber Stuttgart 21 starken Schaden genommen, so der Experte. Einige der Experten wünschen sich daher eine größere Offenheit gegenüber neuen Projekten. Eine solche Dynamik müsse nach Meinung der Experten jedoch durch die Politik vorgelebt werden.

Einige der Experten sehen auch die starke Prägung des Images durch die Automobilbranche kritisch. Andere Branchen, wie beispielsweise die Finanzdienstleistungsbranche mit der Stuttgarter Börse gingen daneben regelrecht unter, so die Einschätzung der Experten. Daher, so sind sich die meisten Experten einig, sollten Plattformen, wie die Immobilienfachmessen Expo Real oder MIPIM in Cannes genutzt werden, um Stuttgart international stärker als Immobilienstandort zu vermarkten und das teilweise „provinzielle“ Image von Stuttgart zu verbessern.

Auch die Transparenz spielt diesbezüglich eine wichtige Rolle. Nicht nur Investoren wünschen sich eine größere Markttransparenz. Auch für Unternehmen, die eine Niederlassung in Stuttgart eröffnen möchten, ist das lokale Know-how ausschlaggebend, beispielsweise im Bereich der gewerblichen Immobilienfinanzierung. Daher sprachen sich einige Experten, besonders jedoch die Stakeholder dafür aus, eine höhere Markttransparenz anzustreben und damit den Stuttgarter Immobilienmarkt zu professionalisieren.

Für die genannten Ziele der Stärkung der Außenwirkung sowie die Erhöhung der Transparenz sind die Verantwortlichen der Stadt Stuttgart und der Stuttgarter Immobilienbranche gleichwohl gefordert.

- Aufgabe der Stadt Stuttgart, zuständig: Wirtschaftsförderung, Politik
- Aufgabe der Immobilienbranche, zuständig: Projektentwickler, Branchenverband IWS der Immobilienwirtschaft Stuttgart, Researcher

4.5.4 Handlungsempfehlungen bezüglich des Themas Baurecht

Unter diesem Abschnitt werden alle das Baurecht betreffenden Themen zusammengefasst. Diese sind: Die lange Wartezeit auf einen Baubescheid, die wenig verlässliche Vorabstimmung mit dem Baurechtsamt sowie das überwiegend veraltete und teilweise fehlende Baurecht. Da „beide Seiten“ also die Projektentwickler und die Leiterin des Baurechtsamtes, Frau Rickes, diesbezüglich interviewt wurden, können die Aussagen relativ objektiv dargestellt werden.

4.5.4.1 Verlässlichkeit seitens der Stadt und frühe Beteiligung des Bauherren

Als eine der größten Herausforderungen wurde in der Online-Befragung die wenig verbindliche Vorabstimmung von Planungen mit dem Baurechtsamt bewertet. Zwei der Experten wünschen sich daher mehr Verlässlichkeit seitens der Stadt. Vom IWS wurde im September 2013 diesbezüglich eine Lösungsmöglichkeit vorgeschlagen. Demnach soll ein „Gestaltungsbeirat“ gegründet werden, der sich aus dem Baubürgermeister, sämtlicher Amtsleiter betroffener Ämter, einem Zuständigen des Brandschutzes, etc. zusammensetzt. Innerhalb dieses Gremiums stellt der Investor seine Planung vor.

Anschließend wird entschieden, ob der Planung von allen Seiten zugestimmt werden kann bzw. welche Änderungen notwendig sind. Dies wird mit einem Aktenvermerk festgehalten, sodass der Investor eine verlässliche Aussage hat.

Frau Rickes, Leitern des Baurechtsamtes, erläutert im Expertengespräch, warum der Vorschlag des IWS, einen „Gestaltungsbeirat“ zu etablieren, vom Gemeinderat abgelehnt wurde. Der Personalaufwand, um für jedes Projekt eine „Runde“ aller beteiligten Ämter einzuberufen, sei zu hoch. Darüber hinaus erläutert Frau Rickes eine Reihe an Faktoren, die eine verlässliche Aussage über die Genehmigung eines Bauantrags zu einem sehr frühen Zeitpunkt unmöglich machen. Diese können Punkt 3.1.3.1.2 entnommen werden. Generell seien die zuständigen Mitarbeiter des Baurechtsamt jedoch sehr bemüht, eine detaillierte und verlässliche Vorberatung zu Beginn jeder Planung mit den Bauherren durchzuführen, so Frau Rickes.[1]

Eine weitere Forderung der Projektentwickler besteht darin, früher in den Prozess eingebunden zu werden, um Umplanungen zu einem sehr späten Zeitpunkt zu vermeiden. Diesem Problem soll in Zukunft folgendermaßen begegnet werden: Schon zu einem frühen Zeitpunkt im Verfahren müssen die Fachämter zukünftig eine elektronische Angabe dazu machen, ob sie dem Antrag generell positiv oder negativ gegenüberstehen. So sieht es die im November verabschiedete Konzeption „Baurechtsamt mit Zusatzangeboten“ vor.[2]

➡ Aufgabe der Stadt Stuttgart, zuständig: Baurechtsamt, beteiligte Fachämter

4.5.4.2 Bessere Kommunikation unter den einzelnen Ämtern und Verantwortlichen

Von den meisten Experten wurde eine mangelnde Koordination und Kommunikation zwischen den verschiedenen Ämtern untereinander sowie mit anderen Organen, wie dem Baubürgermeister, dem Oberbürgermeister und dem Gemeinderat kritisiert. Von einigen Experten wurde auch die fehlende Führung durch den Baubürgermeister bemängelt. Auch von Frau Rickes wird bestätigt, dass es durch die Beteiligung der einzelnen Fachämter zu enormen Verzögerungen in der Bearbeitung der Bauanträge kommt.

Die Experten wünschen sich eine übergeordnete „Kommission“ mit Vertretern aus allen Zuständigkeitsbereichen als Ansprechpartner sowie eine bessere Kommunikation und Zuständigkeitsverteilung unter den Ämtern. Auch die Stadtpolitik soll hierbei vertreten sein, damit Planungen nach der Genehmigung auch hier schneller vorangetrieben werden.

[1] Vgl. Experteninterview Kirsten Rickes (21.11.2013), Leiterin Baurechtsamt Stuttgart.
[2] Vgl. Rickes (2013), S. 24 ff.

Diese Art von Zusammenschluss der Verantwortlichen wird es wohl auch zukünftig nicht geben, jedoch soll es mit der ausgearbeiteten Konzeption für 2014 neben der formalisierten Kommunikation zwischen den Ämtern und der „plakativen“ Benennung der Stellungnahmen zukünftig auch eine Ämterkonferenz zur Klärung von widersprüchlichen Stellungnahmen geben.[1]

➡ Aufgabe der Stadt Stuttgart, zuständig: Baurechtsamt, beteiligte Fachämter, Baubürgermeister, Oberbürgermeister, Gemeinderat

4.5.4.3 Personalaufstockung und höhere Entscheidungskompetenz der für die Bauantragsprüfung zuständigen Sachbearbeiter im Baurechtsamt

Der Personalmangel sowie die geringe Entscheidungskompetenz der für die Bauantragsprüfung zuständigen Sachbearbeiter wird vom Großteil wer Experten als Ursache für die langen Bearbeitungszeiten der Bauanträge erachtet. Auch die Baurechtsamtsleiterin sieht die Personalsituation als einen der ausschlaggebendsten Punkte, die in den letzten Jahren häufig zu Engpässen geführt haben. Die logische Konsequenz daraus ist für die Experten eine Personalaufstockung in Verbindung mit einer höheren Entscheidungskompetenz der zuständigen Sachbearbeiter. Im Rahmen der Konzeption „Baurechtsamt mit Zusatzangeboten“ sollen knapp zehn Stellen im Baurechtsamt geschaffen werden, jedoch werden diese nicht im Bereich der Bauantragsbearbeitung eingesetzt.

➡ Aufgabe der Stadt Stuttgart, zuständig: Gemeinderat

4.5.4.4 Geltendes Baurecht erneuern und Bebauungspläne für das gesamte Stadtgebiet erlassen – eindeutige Stadtentwicklungsstrategie verfolgen

Vereinzelt wurden in den Gesprächen die veralteten Baustaffeln und Bebauungspläne sowie das fehlende Baurecht für große Bereiche des Stadtgebietes stark kritisiert. Darüber hinaus ist für die Projektentwickler keine eindeutige Immobilien- bzw. Stadtentwicklungsstrategie erkennbar.

Außer der sehr allgemeinen Devise „Innen vor Außen“ gebe es nach Ansicht der Developer keine erkennbare Ausrichtung der Stadtentwicklungspolitik. Dies führt für Projektentwickler zu einer Unberechenbarkeit bei der Grundstücksakquise, da bei jedem Grundstück neu mit der Stadt über die Bebaubarkeit verhandelt werden muss. Die Büroentwickler wünschen sich diesbezüglich klare und verlässliche Aussagen seitens der Stadt. Daraus resultiert die Handlungsempfehlung, das geltende Baurecht zu erneuern, Bebauungspläne für das gesamte Stadtgebiet zu erlassen und eine eindeutige Stadtentwicklungsstrategie zu verfolgen.

[1] Vgl. Rickes (2013), S. 24 ff.

Frau Rickes weist im Gespräch jedoch darauf hin, dass eine Überarbeitung bzw. Erweiterung des geltenden Baurechts momentan nicht auf der Agenda des Gemeinderates steht.[1]

➡ Aufgabe der Stadt Stuttgart, zuständig: Gemeinderat, Amt für Stadtplanung

4.5.4.5 Visionäre und investorenfreundlichere Verwaltung – Servicegedanken stärken

Einige der Experten sehen sich häufig mit dem Problem konfrontiert, dass ihre visionären Planungen mit den geltenden Bebauungsplänen und der Vorstellung der Stadtverwaltung kollidieren. Daher kommt es häufig zu etlichen Diskussionsrunden zwischen den Verantwortlichen der Stadt Stuttgart und den Developern. Dies ist nach Einschätzung der Experten auch ein Grund für die langen Bearbeitungszeiten der Bauanträge. Die Experten wünschen sich daher etwas mehr stadtplanerischen Mut und eine visionäre Sichtweise der Verwaltung und der Politik. Auch die sehr penible Prüfung der Baugesuche sowie die hohen baurechtlichen Anforderungen der Stadt Stuttgart bezüglich Brandschutz und Barrierefreiheit werden von einigen Projektentwicklern als große Hürde und teilweise auch als Grund für die Überschreitung der gesetzlichen Fristen zur Bauantragsbearbeitung betrachtet.

Im Experteninterview erläutert Frau Rickes den Hintergrund für diese Tatsache. Generell seien die Anforderungen an das Baurecht durch den Gesetzgeber hinsichtlich Themen wie Brandschutz oder Barrierefreiheit gestiegen. Es sei, so Frau Rickes, jedoch nicht das Ziel, Bauanträge besonders akribisch zu prüfen. Vielmehr versuche man eine angemessene Balance zu finden und den Blick auf das „Wesentliche“ zu konzentrieren. Jedoch sei es oft schwierig vor dem Hintergrund des sehr hohen Kenntnisstandes der Fachämter in Stuttgart, „Verstöße“ zu ignorieren. Dieses hohe Wissensniveau, gerade in punkto Brandschutz und Barrierefreiheit, zwinge das Baurechtsamt gewissermaßen, die Rechtslage diesbezüglich zu berücksichtigen, so die Erklärung der Amtsleiterin.[2]

Die Projektentwickler sehen es als Aufgabe der Stadt, den Servicegedanken gegenüber Investoren generell zu stärken und investorenfreundlicher zu agieren. Dafür werde die Wichtigkeit der Immobilienbranche jedoch nach Ansicht einiger Entwickler vom Oberbürgermeister noch nicht ausreichend anerkannt. Die Experten streben daher einen höheren Status der Branche durch gezielte Lobbyarbeit an. Eine Möglichkeit, den Service zu erhöhen, hätte die Konzeption „Das Bauberatungsamt“ darstellen können. Im Rahmen der Untersuchung für „Das Baurechtsamt im Jahre 2014“ wurden drei Varianten untersucht. Variante B „Das Baurechtsamt mit Zusatzangeboten“ wurde vom Gemeinderat beschlossen. Variante C „Das Bauberatungsamt“ orientiert sich vorrangig an den Serviceerwartungen der Bauherren und Architekten.

[1] Vgl. Experteninterview Kirsten Rickes (21.11.2013), Leiterin Baurechtsamt Stuttgart.
[2] Vgl. Experteninterview Kirsten Rickes (21.11.2013), Leiterin Baurechtsamt Stuttgart.

Dafür würden knapp 24 weitere Stellen im Baurechtsamt benötigt. Aufgrund des finanziell eingeschränkten städtischen Haushalts wurde diese Variante seitens der Verwaltung jedoch als nicht sinnvoll erachtet und daher die günstigere Variante B vorgeschlagen.[1]

In einem Artikel des Immobilienbriefs Stuttgart vom Dezember 2013 wird ein Vorschlag für eine mögliche Finanzierung der Variante C, des „Bauberatungsamtes", skizziert. Demnach könnten die hierfür erforderlichen Mehrstellen durch eine Erhöhung der Gebühren für die Baugenehmigung um fünf Prozent dauerhaft finanziert werden. Da Stuttgart mit einem durchschnittlichen Gebührensatz von 5,2 Promille der Baukosten eher am unteren Rand in der Region liege, sei diese Art der Finanzierung relativ leicht umsetzbar.[2]

- Aufgabe der Stadt Stuttgart, zuständig: Baurechtsamt, Stadtverwaltung und –politik
- Aufgabe der Immobilienbranche, zuständig: Branchenverband IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart, alle Immobilienunternehmen in der Stadt Stuttgart (Lobbyarbeit)

4.5.4.6 Vollständige und widerspruchsfreie Bauanträge einreichen und die baurechtlichen Vorgaben berücksichtigen

Die Amtsleiterin des Baurechtsamts Stuttgart, Kirsten Rickes, sieht die langen Bearbeitungszeiten häufig auch in der nicht ausreichenden Qualität der eingereichten Bauanträge begründet. Diese seien oft nicht vollständig, in sich widersprüchlich oder berücksichtigten die baurechtlichen Vorgaben seitens der Stadt Stuttgart nicht. Frau Rickes räumt im Gespräch ein, dass die Situation für Büroentwickler in Stuttgart nicht leicht ist. Aufgrund der inzwischen sehr hohen Grundstückspreise in Stuttgart sei für die Bauherren jeder m² zukünftige Mietfläche elementar, argumentiert Frau Rickes. Dies wiederum führe häufig dazu, dass Bebauungspläne oder die Vorgabe für Verkehrsflächen bezüglich der Barrierefreiheit und des Brandschutzes nicht eingehalten würden. Hier müsse seitens der Mitarbeiter des Baurechtsamtes ein hoher Abwägungs- und Abklärungsaufwand betrieben werden.[3]

Frau Rickes ruft daher zu einer gewissenhafteren Ausarbeitung der Bauanträge auf. Um zukünftig eine Verfahrensbeschleunigung zu gewährleisten, werden unvollständige Anträge umgehend zurückgewiesen werden und es erfolgt ein restriktiverer Umgang mit nicht genehmigungsfähigen Anträgen. Dies sind Maßnahmen, die durch die neue Konzeption für das Baurechtsamt 2014 in Kraft treten sollen.

- Aufgabe der Immobilienbranche, zuständig: Projektentwickler

[1] Vgl. Rickes (2013), S. 48.
[2] Vgl. Unterreiner (2013), Stuttgarter Baurechtsamt soll besser werden, S. 6 f.
[3] Vgl. Experteninterview Kirsten Rickes (21.11.2013), Leiterin Baurechtsamt Stuttgart.

4.5.4.7 Kooperationsbereitschaft und Offenheit seitens der Bauherren

Frau Rickes räumt ein, dass es für Architekten und Bauherren keine leichte Aufgabe darstellt, die Baugesuche in der gewünschten Form einzureichen. Darum plädiert die Amtsleiterin für eine höhere Bereitschaft seitens der Bauherren, mit den zuständigen Sachbearbeitern zusammenzuarbeiten. Eine hohe Kooperationsbereitschaft und Offenheit in der Vorberatung seien für die Antragsbearbeitung sehr erfolgsversprechend, berichtet Frau Rickes aus ihrer Erfahrung.[1]

➡ Aufgabe der Immobilienbranche, zuständig: Projektentwickler

4.5.4.8 Beschwerden über gesetzliche Vorgaben richtig adressieren

Bezugnehmend auf die gesetzlichen Vorgaben betont Frau Rickes, dass nicht das Baurechtsamt Stuttgart für diese verantwortlich sei und dass Beschwerden darüber beim Baurechtsamt falsch adressiert seien. Vielmehr sollten Vorwürfe gegen die Verabschiedung neuer Gesetze z.B. in der Architektenkammer oder durch Lobbyarbeit an die Zuständigen herangetragen werden. Denn auch Frau Rickes wünscht sich schnellere und einfachere Verfahren, jedoch seien dem Baurechtsamt durch die immer strengeren gesetzlichen Vorgaben die Hände gebunden.[2]

➡ Aufgabe der Immobilienbranche, zuständig: Projektentwickler, Architekten

4.5.4.9 Bewertung der Konzeption „Baurechtsamt mit Zusatzangeboten“

Da die Expertengespräche vor Verabschiedung der neuen Konzeption für das Baurechtsamt geführt wurden, sollen die darin enthaltenen Maßnahmen nun vor dem Hintergrund der Handlungsempfehlungen bewertet werden. Es ist generell positiv zu bewerten, dass die Probleme in der Bauantragsbearbeitung erkannt wurden. Auch die Personalaufstockung im Baurechtsamt scheint zunächst positiv. Jedoch werden diese Stellen nicht im Bereich der Antragsbearbeitung eingesetzt. Ziel ist es vielmehr, durch verschiedene Maßnahmen eine Straffung der Verfahrensabläufe und somit eine Verkürzung der Laufzeiten zu erreichen. Jedoch wird bereits in der Untersuchung der Konzeption betont, dass bei einer nur unzureichenden Verfahrensbeschleunigung oder bei Personalausfällen die angestrebte Laufzeitreduzierung nicht erreichbar ist. Eine der Maßnahmen beinhaltet auch die Reduzierung der persönlichen Beratungszeiten durch die Bereitstellung entsprechender Informationsmaterialien im Internet. Das bedeutet, statt einer Verbesserung der Serviceleistungen werden diese noch gekürzt. Auch eine verlässliche Vorabstimmung der Planung ist zukünftig nicht vorgesehen. Insgesamt bleiben somit einige der Wünsche und Handlungsempfehlungen seitens der Entwickler in der neuen Konzeption unerfüllt.[3]

---

[1] Vgl. Experteninterview Kirsten Rickes (21.11.2013), Leiterin Baurechtsamt Stuttgart.
[2] Vgl. Experteninterview Kirsten Rickes (21.11.2013), Leiterin Baurechtsamt Stuttgart.
[3] Vgl. Rickes (2013), S. 24 ff.

4.5.5 Handlungsempfehlungen bezüglich des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM)

Zwar war keiner der befragten Projektentwickler bisher von SIM betroffen, jedoch haben sich einige schon mit der Thematik beschäftigt und Handlungsempfehlungen diesbezüglich geäußert. Da insgesamt jedoch nur drei Projektentwickler und ein Stakeholder bezüglich des Themas SIM Stellung bezogen haben, werden die Handlungsempfehlungen durch Vorschläge aus einem Artikel des Immobilienbriefs Stuttgart ergänzt. Anlässlich einer Tagung des Ausschusses für Wirtschaft und Wohnen des Stuttgarter Gemeinderats zum Thema Wohnen in Stuttgart wurden in diesem Artikel vom Mai 2013 einige Anregungen zum Thema SIM geäußert.

4.5.5.1 Immobilienbranche bei der Fortschreibung von SIM einbeziehen

Es herrscht ein Konsens aller interviewten Experten darüber, dass die Ziele von SIM grundsätzlich richtig und sinnvoll sind. Jedoch sind sich auch alle einig, dass die momentan geltende Fassung des Modells, vor allem für Büroentwickler, kaum tragbar ist. Um das Modell nach der nun abgelaufenen Testphase kooperativ fortzuschreiben, haben die Projektentwickler den dringenden Wunsch, in diesen Prozess eingebunden zu werden.

➡ Aufgabe der Stadt Stuttgart, zuständig: Gemeinderat

4.5.5.2 Einzelfallregelungen zulassen – keine generelle Vorschrift einer Wohnquote in gewerblichen Objekten – SWSG stärker verpflichten

Ebenfalls Einigkeit unter den Experten herrscht darin, dass die Regelungen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells SIM zu starr und rigoros sind. Nicht überall im Stadtgebiet biete es sich an, eine Wohnnutzung zu realisieren, so die einhellige Meinung der Experten. Auch Herr Unterreiner kommt in seinem Artikel „Einige Gedanken zu einem der größten Probleme Stuttgarts“ zu dem Schluss, dass nicht generell eine Wohnquote in gewerblichen Objekten vorgeschrieben sein sollte. Vor allem die Erstellung geförderter Wohnungen auf allen drei Förderwegen sei mit einer gewerblichen Nutzung nicht vereinbar. [1]

Es wird daher zum einen die Empfehlung ausgesprochen, das Modell flexibler zu gestalten und Einzelfallregelungen zuzulassen. Trotz individueller Lösungen müsse dem Modell eine Definition zugrunde liegen, so die Entwickler, denn sonst fehlten Klarheit und Verlässlichkeit. Eine Möglichkeit bestehe auch darin, SIM-Fälle parzellenscharf auszuweisen, so der Vorschlag einiger Experten. Darüber hinaus sei es nach Ansicht einiger Experten wünschenswert, die generelle Zuständigkeit für die Erstellung von gefördertem Wohnraum auf die städtische Wohnungsgesellschaft SWSG zu übertragen, da dies im Grundsatz eine städtische Aufgabe sei.

[1] Vgl. Unterreiner (2013), Einige Gedanken zu einem der größten Probleme Stuttgarts, S. 3.

➡ Aufgabe der Stadt Stuttgart, zuständig: Gemeinderat, SWSG Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

4.5.5.3 Verteilung der Lasten in einem Quartier und mehr Spielraum bei der Ersatzmaßnahme

Einen weiteren Weg, das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell flexibler zu gestalten, sehen einige der Experten in der Übertragung der Wohnraumquote auf einen anderen Investor. Diese Verteilung der Lasten innerhalb eines Quartiers wurde beispielsweise erfolgreich im Europaviertel umgesetzt. Hier hat Reiß & Co. die Wohnquote für andere Investoren übernommen und zirka 240 Mietwohnungen realisiert. So kann der Developer Fay beispielsweise nun ein reines Bürogebäude errichten.

Diese Regelung ist durch SIM zwar möglich, jedoch unter erschwerten Bedingungen. Der Investor muss sich diese abweichende Umsetzung zuerst genehmigen lassen. Dazu steigt die Quote geförderter Wohnungen auf 30 % und sie muss in einem Umkreis von nur 1.000 m umgesetzt werden. Auch bezüglich dieses Radius', in welchem ersatzweise die Wohnquote realisiert werden kann, wünschen sich die Experten mehr Gestaltungsspielraum.[1]

➡ Aufgabe der Stadt Stuttgart, zuständig: Gemeinderat

4.5.5.4 Bewertung der Fortschreibung von SIM im Konzept „Wohnen in Stuttgart"

Da nach den Expertengesprächen im Strategiepapier „Wohnen in Stuttgart" vom Dezember 2013 u.a. Aussagen zur Fortschreibung von SIM enthalten sind, sollen diese nun vor dem Hintergrund der Handlungsempfehlungen bewertet werden. Zunächst kündigt Oberbürgermeister Fritz Kuhn an, dass SIM fortgeführt wird.[2]

Im Strategiepapier heißt es diesbezüglich: „Die Änderungen bei der Fortschreibung zu SIM im Hinblick auf eine nachvollziehbare Anwendung des Modells entsprechen den Wünschen der Immobilienwirtschaft.[3]" Jedoch war von den befragten Experten keiner in den Fortschreibungsprozess einbezogen, sodass es fragwürdig erscheint, wie die vorgenommenen Änderungen den Wünschen der Immobilienwirtschaft entsprechen können. Da die Formulierung über die zukünftige Anpassung von SIM sehr allgemein gehalten ist, wird nicht deutlich, welche Maßnahmen im Detail vorgenommen werden sollen. Positiv zu bewerten ist jedoch das Ziel, die SWSG bezüglich der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum stärker zu verpflichten.[4]

---

[1] Vgl. Unterreiner (2013), Einige Gedanken zu einem der größten Probleme Stuttgarts, S. 2.
[2] Vgl. Kuhn (2013), S. 7.
[3] Kuhn (2013), S. 7.
[4] Vgl. Kuhn (2013), S. 10.

4.5.6 Zusammenfassung der Handlungsempfehlungen

Tabelle 11: Zusammenfassung der Handlungsempfehlungen unterteilt in Aufgaben der Stadt Stuttgart und der Immobilienbranche Stuttgart

Einzelmeinungen	Mehrheitliche Meinung/Konsens
Geringe Grundstücksverfügbarkeit	
Stadt Stuttgart	**Immobilienbranche Stuttgart**
• Aktive Grundstückspolitik durch die Stadt • Selbstregulierung des Marktes • Nachverdichtung als Ersatz der fehlenden Fläche • Flächenpotenziale der Randlagen nutzen, Aufwertung der Gewerbegebiete	• Fokus auf Bestandsimmobilien
Geringe Büromieten	
Stadt Stuttgart	
• Dienstleistungsbranche fördern – höhere Mieten durch Kundennähe	
Immobilienbranche Stuttgart	
• Durch Premiumbüroklasse Spitzenmieten anheben • „Aufklärungsarbeit“ durch Makler	• „Kodex“ für Mietpreisuntergrenzen unter Vermietern und Projektentwicklern
Büroflächennachfrage	
Stadt Stuttgart	
• Bezahlbaren Wohnraum schaffen • Stau-Probleme lösen	• Internationale Luftverkehrsanbindung des Stuttgarter Flughafens ausbauen • Zuzug neuer Dienstleistungsunternehmen stärker fördern: Bedingungen für Branchen im Dienstleistungssektor verbessern, gezielte Ansprache überregionaler und internationaler Unternehmen • Außenwirkung des Standortes stärken und Transparenz verbessern: Stärken für das Standortmarketing nutzen, Bekanntheit durch S21 positiv nutzen, Stärkere Offenheit und Dynamik durch Politik, Image der Dienstleistungsbranchen ausbauen
Immobilienbranche Stuttgart	
	• Außenwirkung des Standortes stärken und Transparenz verbessern: Immobilienmarkt professionalisieren, Fachmessen nutzen

Einzelmeinungen	Mehrheitliche Meinung/Konsens
Baurecht	
Stadt Stuttgart	
• Verlässlichkeit seitens der Stadt und frühe Beteiligung des Bauherren • Geltendes Baurecht erneuern und Bebauungspläne für das gesamte Stadtgebiet erlassen – eindeutige Stadtentwicklungsstrategie verfolgen • Visionäre und investorenfreundliche Verwaltung – Servicegedanken stärken	• Bessere Kommunikation unter den einzelnen Ämtern und Verantwortlichen • Personalaufstockung und höhere Entscheidungskompetenz der für die Bauantragsprüfung zuständigen Sachbearbeiter im Baurechtsamt
Immobilienbranche Stuttgart	
• Mehr Anerkennung für die Immobilienbranche durch Lobbyarbeit • Vollständige und widerspruchsfreie Bauanträge einreichen und die baurechtlichen Vorgaben berücksichtigen • Kooperationsbereitschaft und Offenheit seitens der Bauherren • Beschwerden über gesetzliche Vorgaben an richtige Ansprechpartner adressieren	
SIM	
Stadt Stuttgart	
• Immobilienbranche bei der Fortschreibung von SIM einbeziehen • Verteilung der Lasten in einem Quartier: Erleichterte Umsetzung bei der Übertragung der Wohnquote auf einen anderen Investor • Mehr Spielraum bei der Ersatzmaßnahme: Radius erweitern • SWSG stärker verpflichten bei der Erstellung von gefördertem Wohnraum	• Keine generelle Vorschrift einer Wohnquote in gewerblichen Objekten: Geförderter Wohnraum auf drei Förderwegen nicht mit gewerblicher Nutzung vereinbar, SIM-Fälle parzellenscharf ausweisen • Einzelfallregelungen zulassen: Definition zugrunde legen, um Klarheit für Projektentwickler zu gewährleisten

4.5.7 Zusammenfassende Erkenntnisse zu den Handlungsempfehlungen

Einige der Handlungsempfehlungen sind realistisch und mit verhältnismäßig geringem Aufwand in naher Zukunft umsetzbar. Andere hingegen scheinen eher unrealistisch oder nur langfristig realisierbar. Ein Überblick darüber wird im Folgenden Kapitel als Zusammenfassung und Ausblick dargestellt.

5 Zusammenfassung, Fazit und Ausblick

5.1 Abschließende Zusammenfassung

Als Zusammenfassung dieser Arbeit werden im Folgenden die größten Chancen und Herausforderungen bei der Büroprojektentwicklung in Stuttgart sowie die wichtigsten und realistisch umsetzbaren Handlungsempfehlungen tabellarisch dargestellt. Während für die größten Herausforderungen eine Verifizierung durch die Online-Befragung der Projektentwickler erfolgte, wurde die Auswahl der Chancen und Handlungsempfehlungen nach der persönlichen Wertung, die durch die Expertengespräche verdeutlicht wurde, getroffen. Die Lösungsansätze der Projektentwickler werden in der nachfolgenden Tabelle ausgeklammert, da eine Zusammenfassung hier nicht sinnvoll ist. Es hat sich vielmehr gezeigt, dass individuelle Lösungsstrategien, die optimal an den lokalen Verhältnissen ausgerichtet werden, erfolgsversprechend sind.

In der Tabelle wird darüber hinaus eine Unterteilung in kurz-, mittel- und langfristige Handlungsempfehlungen vorgenommen. Damit soll verdeutlicht werden, welche Ziele in welcher Zeit erreichbar sind bzw. angestrebt werden sollten. Für die kurz- und mittelfristigen Aufgaben gilt, dass sie in der angegebenen Zeit angestrebt, jedoch auch in der Zukunft fortgeführt werden sollen.

Auf einige bestehende Herausforderungen kann nicht direkt durch die Stadt Stuttgart oder die Stuttgarter Immobilienwirtschaft Einfluss genommen werden. Beispielsweise sind die Büromieten stark durch die Nachfrage bedingt, die wiederum überwiegend durch den Markt reguliert wird. Hier können Wirtschaftsförderung und Immobilienbranche durch gezieltes Standortmarketing nur einen indirekten Beitrag leisten. Auch die Grundstückspreise lassen sich kaum beeinflussen bzw. nur durch eine aktive Grundstückspolitik durch die Stadt, welche bei den Experten höchst umstritten ist. Die Problematik durch die geringe Grundstücksverfügbarkeit kann ebenfalls nur bedingt gelöst werden.

Daneben bestehen andere Hemmnisse, die durch gezielte Maßnahmen gemindert bzw. vollständig beseitigt werden können. Dazu zählen die Herausforderungen durch das Baurecht und das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM. Die Handlungsempfehlungen, die nach Einschätzung der Experten einen erfolgreichen Umgang mit den Problemen darstellen, sind in der Theorie kurzfristig erreichbar und grundsätzlich nur davon abhängig, inwieweit beide „Seiten“, also die Stadt und die Immobilienbranche, gewillt sind, diese Aufgaben umzusetzen.

Tabelle 12: Zusammenfassung der größten Chancen und Herausforderungen bei der Büroprojektentwicklung in der Stadt Stuttgart sowie der wichtigsten Handlungsempfehlungen

Größte Chancen	**Größte Herausforderungen**
• Hohe Zentralität des Standortes • Hohe Wirtschaftskraft und großes wirtschaftliches Entwicklungspotenzial • Stuttgart als attraktiver Arbeitsort • Stabiler und krisenfester Büromarkt, geringes Marktrisiko/geringe Volatilität • Geringer Leerstand in Stuttgart • Hohe Attraktivität für einige Investoren durch äußerst stabile Renditen • Positives Image bezüglich Nachhaltigkeit • Chancen durch Stuttgart 21: Flächenpotenziale für großflächige innerstädtische Büroflächen, verbesserte Verkehrsinfrastruktur, Attraktivitätsgewinn bei überregionalen und ausländischen Investoren/Nutzern	• Geringe Verfügbarkeit von Grundstücken • Geringe Spitzenmieten • Geringe Mietpreisunterschiede zwischen Randlagen und Innenstadt • Kaum Vermietungen im hochpreisigen Bürosegment • Kaum Firmenneuzugänge von „außen“ • Fehlende große Dienstleister (mit einem Headquarter) als Nachfrager in Stuttgart • Hohe Grundstückspreise • Veraltetes Baurecht und fehlende Bebauungspläne für einige Stadtgebiete • Lange Bearbeitungszeiten der Bauanträge • Verbindliche Vorabstimmung mit dem Baurechtsamt schwierig • Schlechtere Gewinnmargen durch SIM
Aufgaben für die Stadt Stuttgart	**Aufgaben für die Immobilienbranche**
Kurzfristige Handlungsempfehlungen (nächste 1 bis 2 Jahre)	
• Bessere Kommunikation unter den einzelnen Ämtern und Verantwortlichen • Personalaufstockung und höhere Entscheidungskompetenz der für die Bauanträge zuständigen Sachbearbeiter • Servicegedanken gegenüber Investoren • SIM: Keine generelle Vorschrift einer Wohnquote in gewerblichen Objekten, höhere Flexibilität, Immobilienbranche einbeziehen, SWSG stärker verpflichten	• „Aufklärungsarbeit“ durch Makler • Vollständige und widerspruchsfreie Bauanträge einreichen und baurechtliche Vorgaben berücksichtigen • Kooperationsbereitschaft und Offenheit seitens der Bauherren im Prozess zur Baurechterlangung • Beschwerden über gesetzliche Vorgaben (bezüglich des Baurechts) an richtige Ansprechpartner adressieren
Mittelfristige Handlungsempfehlungen (nächste 2 bis 5 Jahre)	
• Flächenpotenziale der Randlagen nutzen, Aufwertung der Gewerbegebiete • Zuzug neuer Dienstleistungsunternehmen stärker fördern • Außenwirkung des Standortes stärken	• Außenwirkung des Standortes stärken und Markttransparenz verbessern • Mehr Anerkennung für die Immobilienbranche durch Lobbyarbeit
Langfristige Handlungsempfehlungen (nächste 5 und mehr Jahre)	
• Nachverdichtung als Ersatz der fehlenden Fläche • Ausbau der internationalen Luftverkehrsanbindung des Flughafens untersuchen • Geltendes Baurecht erneuern, B-Pläne für das gesamte Stadtgebiet erlassen	• Fokus auf Bestandsimmobilien

5.2 Persönliches Fazit und Ausblick

Insgesamt konnten durch die Online-Befragung und die Expertengespräche viele interessante und aussagekräftige Ergebnisse erzielt werden. Die hohe Rücklaufquote der Online-Befragung ermöglichte es, die aktuellen Herausforderungen für Büroentwickler in Stuttgart relativ transparent abzubilden. Die Experten zeigten sich in den Gesprächen überwiegend konstruktiv und äußerten häufig auch interne und vertrauliche Informationen. Sicherlich war auch die Wahrung der Anonymität der Expertenaussagen hilfreich, um ehrliche Einschätzungen zu erhalten. Durch die Beleuchtung verschiedener Interessensbereiche konnte insgesamt ein objektives Meinungsbild erfasst werden.

Wie in 5.1 geschlussfolgert, sind einige Maßnahmen vom Willen der jeweilig Zuständigen, diese umzusetzen, abhängig. Es hat sich gezeigt, dass die Stadt Stuttgart einige Probleme in der Baurechterlangung erkannt hat und auch gewillt ist, diese zu beheben. Die Konzeption „Baurechtsamt mit Zusatzangeboten“ stellt jedoch den Versuch dar, mit dem geringsten Mittelaufwand eine befriedigende Lösung zu erzielen. Bereits vor Umsetzung des Konzepts bestehen massive Zweifel über die Zielerreichung. Ähnlich verhält es sich beim Thema SIM. Auch hier hat die Stadt erkannt, dass das Modell einer Überarbeitung bedarf. Die Fortschreibung von SIM beinhaltet lediglich marginale Veränderungen und wurde nicht, wie ursprünglich vereinbart, unter Konsultierung der Immobilienbranche vorgenommen. Wünschenswert wäre hier ein konsequenterer Umgang mit den erkannten Problemen. Auch seitens der Projektentwickler sollte hinsichtlich der Baurechterlangung eine gewisse Kooperationsbereitschaft erfolgen. Aus den Expertengesprächen geht hervor, dass einige der Developer diese Aufgabe schon erfolgreich umsetzen, andere jedoch nicht hinreichend oder gar nicht.

Einige Entwicklungen können hinsichtlich der Handlungsempfehlungen für die Zukunft positiv bewertet werden. Dazu gehört das Engagement der Wirtschaftsförderung, beispielsweise hinsichtlich der Aufwertung der Gewerbegebiete in den Randlagen, der Förderung neuer Firmenansiedlungen oder des Standortmarketings. Auch wenn die Stärkung der Außenwirkung von Stuttgart nur als langfristige Aufgabe zu begreifen ist, geht der Weg hier in die richtige Richtung. Positiv kann auch die Entwicklung der Immobilienbranche Stuttgart als Interessensverband bewertet werden. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass die Immobilienbranche sich durch Instrumente wie den Immobilienbrief Stuttgart oder durch die verstärkte Lobbyarbeit des IWS zunehmend Gehör verschaffen kann.

Als Fazit kann somit geschlussfolgert werden, dass beide „Seiten“, also sowohl die Zuständigen der Stadt Stuttgart als auch die der Stuttgarter Immobilienbranche, zusammenarbeiten und kooperieren müssen, um erfolgreiche Büroprojekte zu realisieren.

Literaturverzeichnis

Bankhaus Ellwanger & Geiger KG Real Estate (Hrsg.) (2013), Der Investmentmarkt Stuttgart 2012/2013, Stuttgart, Stand Januar 2013.

Bankhaus Ellwanger & Geiger KG Real Estate (Hrsg.) (2013), Stuttgart im Wandel, Büromarktbericht 2012/2013, Stuttgart, Stand Januar 2013.

Bobka, G. (2013), Wieder Licht am Ende des Tunnels, Artikel in: Immobilienwirtschaft, Ausgabe 12-01/2013.

Bräuchle, S.; Seifert, K. (2010), Bachelorarbeit zum Thema: Szenarien zur Entwicklung der Region Stuttgart als Immobilienstandort – fokussiert auf den Büro- und Einzelhandelsimmobilienmarkt – unter besonderer Berücksichtigung von Stuttgart 21, Bachelor Thesis, Stuttgart, Stand August 2010.

BulwienGesa AG (Hrsg.) (2013), Büroimmobilienmarktstudie Region Stuttgart 2013, Stuttgart, 2013. Homepage: http://wrs.region-stuttgart.de/sixcms/media.php/923/Bueromarktstudie2013.pdf

BulwienGesa AG (Hrsg.) (2013), Der Markt für Projektentwicklungen 2013, Berlin, Stand April 2013.

Colliers International Stuttgart (Hrsg.) (2013), Marktbericht Stuttgart| 1.-2. Quartal 2013, Stuttgart, 2013. Homepage: http://www.colliers.de/de-DE/Stuttgart/Research/Marktberichte

Colliers International Stuttgart (Hrsg.) (2013), Marktbericht Stuttgart| Q3 2013, Bürovermietung & Invest, Stuttgart, 2013.
Homepage: http://www.colliers.de/de-DE/Stuttgart/Research/Marktberichte

Deiss, A.; Philipp, M. (2011), Kommunalrechtliche Vorgaben für eine sozialgerechte Innenstadtentwicklung – eine kritische Betrachtung ausgewählter Modelle der Innenstadtentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM), Bachelor Thesis, Stuttgart, Stand August 2011.

Deutsche Hypo (Hrsg.) (2010), Global Markets Real Estate, Büroimmobilienmarkt der Zukunft, Hannover, 2010.
Homepage: http://www.deutsche-hypo.de/immobilienfinanzierung/marktanalysen/

DG Hyp (Hrsg.) - Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG (2012), Immobilienmarkt Deutschland 2012 | 2013 – Handel, Büro und Wohnen: Positive Entwicklung setzt sich fort, Hamburg, Stand September 2012.

DG Hyp (Hrsg.) - Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG (2013), Immobilienmarkt Deutschland 2013 | 2014 – Deutscher Immobilienmarkt in guter Verfassung, Hamburg, Stand Oktober 2013.

DIP Deutsche ImmobilienPartner (Hrsg.) (2013), Markt und Fakten, Entwicklungen und Trends am Immobilienmarkt, Duisburg, 2013.

Gif e.V. (Hrsg.) – Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V (2004), Definitionssammlung zum Büromarkt, Wiesbaden, Stand September 2004.

Gondring, H. (Hrsg.) (2009), Immobilienwirtschaft – Handbuch für Studium und Praxis, 2. Auflage, München 2009.

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart (Hrsg.) (2013), Grundstücksmarktbericht 2013, Daten für die Wertermittlung 2013/2014, Stuttgart, Stand Frühjahr 2013. Homepage: http://www.stuttgart.de/img/mdb/item/13378/87293.pdf

Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart (Hrsg.) (2010), Innovationsregion Stuttgart, Die Region Stuttgart im Standortwettbewerb der deutschen Wirtschaftsmetropolen, Stuttgart, Stand Dezember 2010. Homepage: http://www.stuttgart.ihk24.de/linkableblob/sihk24/serviceleiste/Publikationen/Standortpolitik/1140874/.4./data/Innovationsregion_Stuttgart_2010-data.pdf

Jones Lang LaSalle GmbH (Hrsg.) (2013), Büromarktüberblick 3. Quartal 2013, Hamburg, 2013. Homepage: http://www.joneslanglasalle.de/ResearchLevel1/Büromarktüberblick – 3. Quartal 2013.pdf

Jones Lang LaSalle GmbH (Hrsg.) (2013), Der deutsche Investmentmarkt Q3 2013, Frankfurt, 2013. Homepage: http://www.joneslanglasalle.de/ResearchLevel1/Investmentmarktüberblick – 3. Quartal 2013.pdf

Jones Lang LaSalle GmbH (Hrsg.) (2012), Immobilienmarkt – Definitionen, Hamburg, Stand Februar, 2012. Homepage: http://www.joneslanglasalle.de/Germany/DE-DE/Documents/JLL_Germany_Research_Definitionen.pdf

Jones Lang LaSalle GmbH (Hrsg.) (2013), Warum ziehen Büromieter um?, Artikel in: Kompakt, Research Newsletter, Ausgabe Juni 2013. Homepage: http://www.joneslanglasalle.de/ResearchLevel1/Research-kompakt_Juni-2013_DE.pdf

Kuhn, F. (Oberbürgermeister der Stadt Stuttgart) (2013), Wohnen in Stuttgart, Stuttgart, Stand Dezember 2013.

Landeshauptstadt Stuttgart – Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (Hrsg.) (2011), SIM Stuttgarter Innenentwicklungsmodell – Perspektiven und baulandpolitische Grundsätze für eine sozial ausgewogene und qualitätsorientierte Stadtentwicklung, Stuttgart, 2011. Homepage: http://www.stuttgart.de/img/mdb/item/4284/64422.pdf

LaSalle Investment Management (Hrsg.) (2013), European Regional Economic Growth Index, E-REGI 2013, London, 2013. Homepage: http://www.lasalle.com/Research/ResearchPublications/E-REGI2013-OPT-LR.pdf

Nestel, U. (2013), Zahlen – Daten – Fakten Büromarkt Stuttgart 2012/2013, Vortrag zum 6. Immobilien-Dialog Region Stuttgart, Bankhaus Ellwanger & Geiger KG, Stuttgart, Stand Juli 2013.

Rickes, K. (Amtsleitung Baurechtsamt Stuttgart) (2013), Das Baurechtsamt im Jahr 2014, Baurechtsamt der Landeshauptstadt Stuttgart, Stuttgart, Stand September 2013.

SEB Asset Management AG (Hrsg.) (2011), Der SEB Büromieter-Almanach 2011, Faktoren der Mietentscheidung und –zufriedenheit, Frankfurt am Main, Stand Mai 2011.

Unterreiner, F. P. (Hrsg.) (2013), CDU-Antrag sieht externe Beratung vor – Stuttgarter Baurechtsamt soll effizienter werden, Artikel in: Immobilienbrief Stuttgart, Ausgabe 110, August 2012.

Unterreiner, F. P. (Hrsg.) (2011), Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell muss flexibler werden – Die Ziele sind machbar – mit mehr Flexibilität, Artikel in: Immobilienbrief Stuttgart, Ausgabe 75, Februar 2011.

Unterreiner, F. P. (Hrsg.) (2012), Diskussionsabend „Baustelle Baurechtsamt“ – Gewünscht werden mehr Freiheiten für Bauherren, Artikel in: Immobilienbrief Stuttgart, Ausgabe 117, Dezember 2012.

Unterreiner, F. P. (Hrsg.) (2013), Einige Gedanken zu einem der größten Probleme Stuttgarts – Mehr bezahlbarer Wohnraum und weniger SIM, Artikel in: Immobilienbrief Stuttgart, Ausgabe 126, April 2013.

Unterreiner, F. P. (Hrsg.) (2011), Exklusive Untersuchung des Immobilienbrief Stuttgart – Bestnoten für das Stuttgarter Baurechtsamt, Artikel in: Immobilienbrief Stuttgart, Ausgabe 77, März 2011.

Unterreiner, F. P. (Hrsg.) (2012), Flächenmangel in Stuttgart: Die Qahl der Wahl – Mehr Wohnen oder mehr Gewerbe ausweisen?, Artikel in: Immobilienbrief Stuttgart, Ausgabe 103, April 2012.

Unterreiner, F. P. (Hrsg.) (2012), In der Champions League der Investmentstandorte hat es Stuttgart schwer – Platz 15 in Europa, Artikel in: Immobilienbrief Stuttgart, Ausgabe 111, September 2012.

Unterreiner, F. P. (Hrsg.) (2012), Interview zum Immobiliendialog Region Stuttgart – Der Branchentreff Nummer Eins, Artikel in: Immobilienbrief Stuttgart, Ausgabe 106, Mai 2012.

Unterreiner, F. P. (Hrsg.) (2013), Real Estate Forum Stuttgart – Ein Hotspot der Weltwirtschaft – bis auf den Immobilienmarkt, Artikel in: Immobilienbrief Stuttgart, Ausgabe 137, November 2013.

Unterreiner, F. P. (Hrsg.) (2011), SIM, das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell, ist verabschiedet – Für (manche) Investitionen gelten neue Spielregeln, Artikel in: Immobilienbrief Stuttgart, Ausgabe 79, April 2011.

Unterreiner, F. P. (Hrsg.) (2013), Stuttgarter Baurechtsamt soll besser werden – Mehr Mitarbeiter und eine digitalisierte Bauaktei, Artikel in: Immobilienbrief Stuttgart, Ausgabe 139, Dezember 2013.

Unterreiner, F. P. (Hrsg.) (2013), Stuttgarter Büromarkt 3. Quartal – Mit 109.000 Quadratmetern ein Rekordquartal!, Artikel in: Immobilienbrief Stuttgart, Ausgabe 135, Oktober 2013.

Unterreiner, F. P. (Hrsg.) (2011), Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) – Plan: Investoren MÜSSEN geförderte Wohnungen bauen, Artikel in: Immobilienbrief Stuttgart, Ausgabe 74, Januar 2011.

Unterreiner, F. P. (Hrsg.) (2013), Ungewöhnliche Marketingaktion – Bülow-Carré am Flughafen, Artikel in: Immobilienbrief Stuttgart, Ausgabe 134, September 2013.

Unterreiner, F. P. (Hrsg.) (2013), Wichtiges Urteil des EuGH – SIM unzulässig? Fällt die Regelung im Falle einer Klage?, Artikel in: Immobilienbrief Stuttgart, Ausgabe 135, Oktober 2013.

Unterreiner, F. P. (Hrsg.) (2010), Wie bekannt ist das Stadtentwicklungsprojekt in der Branche? – Bei Stuttgart 21 verstehen viele nur Bahnhof, Artikel in: Immobilienbrief Stuttgart, Ausgabe 51, Februar 2010.

Werth, H.-J. (2013), In Berlin boxt der Bär, Artikel in: Immobilienwirtschaft, Ausgabe 07-08/2013, Freiburg.

Wirtschaftsförderung Region Stuttgart (WRS) GmbH (Hrsg.) (2012), Gewerbeimmobilien in der Region Stuttgart, Marktbericht Maklerbefragung, Stuttgart, Stand Juli 2012. Homepage: http://wrs.region-stuttgart.de/sixcms/media.php/923/Marktbericht2012.pdf

Wirtschaftsförderung Region Stuttgart (WRS) GmbH (Hrsg.) (2013), Standortbroschüre, Die Region Stuttgart – Hightechregion in Europa, Stuttgart 2013. Homepage: http://www.region-stuttgart.de/sixcms/media.php/923/Standortbroschuere_Region_Stuttgart.pdf

Wirtschaftsförderung Region Stuttgart (WRS) GmbH (Hrsg.) (2012), Top Standorte, Gewerbeflächen und Unternehmen der Region Stuttgart auf der EXPO REAL 2012, Stuttgart, 2012. Homepage: http://wrs.region-stuttgart.de/sixcms/media.php/923/Top-Standorte_2013.pdf

Zahrnt, H. (2013), Projektentwicklungsstudie 2013, Projektentwicklungen: Aktuelle Herausforderungen und Finanzierung, Jones Lang LaSalle – On.Point, Hamburg, Stand April 2013. Homepage: http://www.joneslanglasalle.de/ResearchLevel1/Projektentwicklungsstudie%20April%202013.pdf

Internetquellen

Bahnprojekt Stuttgart-Ulm	01.10.2013 - 15.11.2013	http://www.bahnprojekt-stuttgart-ulm.de
Bülow AG	02.11.2013	http://www.buelow-ag.de/projektevermietung/buelow-carre/bilder
Caleido Stuttgart	02.11.2013	http://www.caleido-stuttgart.de/galerie31.htm
CityGate Stuttgart	02.11.2013	http://citygate-stuttgart.de/bildergalerie
Das Gerber	02.11.2013, 29.12.2013	http://www.das-gerber.de/projekt/architektur.html
Geologie 21	07.10.2013	http://www.geologie21.de/assets/files/pdf/Vortrag_Rathaus_Ralf_Laternser.pdf
Google Maps	20.09.2013	https://maps.google.de/maps
Hochtief Projektentwicklung	29.12.2013	http://www.hochtief-projektentwicklung.de/htp2/32.jhtml?p=1.
IWS - Immobilienwirtschaft Stuttgart e.V.	10.11.2013	http://www.iwsstuttgart.de/tl_files/iws/downloads/IWS Checkliste Baugenehmigungsverfahren in Stuttt-gart.pdf http://www.iwsstuttgart.de/tl_files/iws/downloads/Bericht des Vorsitzenden Mitgliederversammlung 20121.pdf

Jones Lang LaSalle	28.09.2013	http://www.joneslanglasalle.eu/EMEA/EN-GB/Pages/offices-2020-workplace.aspx
Lorenz Näve	02.11.2013	http://www.lorenz-naeve.de/buerovermietung_pdf/Expose_Paulinenstrasse
Stadt Stuttgart	15.09.2013 - 15.11.2013	http://www.stuttgart.de
Statistisches Landesamt Baden-Württemberg	25.10.2013	http://www.statistik-bw.de
TomTom	15.10.2013	TomTom European Traffic Index (2013), http://www.tomtom.com/lib/doc/trafficindex/2013-1101%20TomTomTrafficIndex2013Q2EUR-mi.pdf

Experteninterviews

a.) Experteninterviews zu bestimmten fachlichen Fragen

Telefonat Dr. Stefan Krieg → Befragung zur Geologie Stuttgarts	Smoltczyk & Partner GmbH Ingenieurbüro für Geotechnik | Hydrogeologie | Umwelttechnik *Untere Waldplätze 14* *70569 Stuttgart* *Telefon: 0711 / 1 31 64 - 0*	15.10.2013
Telefonat Alexander Rutsch Research Analyst Stuttgart → Befragung zum Investmentmarkt Stuttgart	Colliers International Stuttgart *Königstraße 5* *70173 Stuttgart* *Telefon: 0711 / 22733 - 395*	15.11.2013

b.) Experteninterviews zur Büroprojektentwicklung in Stuttgart

Projektentwickler				
Unternehmen/Institution	**Expertin/Experte**	**Ort**	**Datum**	**Uhrzeit**
Bülow AG	Selcuk Ulu, Mitglied des Vorstands	Heilbronner Straße 190 70191 Stuttgart	19.11.2013	11:30 – 12:15 Uhr
DIBAG Industriebau AG (Region III/Südwest Stuttgart)	Sven Kübler, Regionalleiter Südwest Stuttgart	Heilbronner Straße 362 70469 Stuttgart	12.11.2013	16:30 – 17:40 Uhr
HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH (Niederlassung Baden-Württemberg)	Bianca Reinhardt, Leiterin Projektentwicklung	Paulinenstr. 41 70178 Stuttgart	14.11.2013	11:00 – 11:50 Uhr
PHOENIX Real Estate Development GmbH	Thomas Schmid, Prokurist	Königstraße 5 70173 Stuttgart	13.11.2013	12:00 – 13:20 Uhr
STRABAG Real Estate GmbH (Business Unit Stuttgart)	Uwe Jaggy, Leiter Direktion Süd	Silcherstraße 1 70176 Stuttgart	15.11.2013	11:00 – 12:00 Uhr
Stakeholder				
Bankhaus Ellwanger & Geiger KG	Mario Caroli, Geschäftsführer	Börsenplatz 1 70174 Stuttgart	08.11.2013	9:00 – 9:50 Uhr
Baurechtsamt Stadt Stuttgart	Kirsten Rickes, Amtsleiterin	Eberhardstraße 33 70173 Stuttgart	21.11.2013	09:00 – 10.00 Uhr
Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management GmbH	Dirk Hasselbring, Chief Executive Officer (CEO)	Telefoninterview	13.11.2013	10:00 – 10:40 Uhr
IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart e. V.	Peter Brenner, Vorstand	Telefoninterview	19.11.2013	15:00 – 15:45 Uhr
Wirtschaftsförderung Stadt Stuttgart	Ines Aufrecht, Abteilungsleiterin	Beantwortung der Fragen per E-Mail	21.11.2013	-

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Anschreiben zur Online-Befragung……..……..……XI

Anlage 2 Fragebogen der Online-Befragung…….…….…….……XII

Anlage 3 Anschreiben Projektentwickler zum Expertengespräch…….....XXIII

Anlage 4 Anschreiben Stakeholder zum Expertengespräch…….……XXIV

Anlage 5 Ergebnisprotokoll Experteninterview Kirsten Rickes……..……..……..XXVI

Anlage 6 Ergebnisprotokoll Experteninterview Dirk Hasselbring ……..……..….XXIX

Anlage 7 Ergebnisprotokoll Experteninterview Ines Aufrecht…...……...……XXXI

Anlage 1 Anschreiben zur Online-Befragung

Sehr geehrte(r) Frau/Herr XY,

im Rahmen ihrer Masterarbeit „Projektentwicklung von Büroimmobilien in der Stadt Stuttgart“ analysiert die Studentin Sandra Kugel die Herausforderungen bei Büroprojektentwicklungen. Sie studiert an der HfWU Nürtingen-Geislingen. Die Arbeit wird von mir betreut und daher ist es mir ein Anliegen, dass die Befragung zu aussagefähigen Ergebnissen führt. Zudem werden die Ergebnisse publiziert, was dazu beitragen soll, bestehende Hemmnisse abzubauen.

Ich bitte Sie daher herzlich, an der Befragung unter nachstehendem Link (http://www.online umfragen.com/login.cfm?umfrage=46867) **bis spätestens 31.10.2013** teilzunehmen. Die Befragung nimmt **ca. 10 Minuten** in Anspruch und beinhaltet folgende Themenblöcke: Standortbedingungen, Büromarkt generell, Vermietungs- und Investmentmarkt, Baurecht, sonstige Vorgaben und Anforderungen, Stuttgart 21 und Widerstand aus der Bevölkerung. **Ihre Angaben bleiben selbstverständlich anonym.**

Gerne stellt Ihnen Frau Kugel die Master Thesis nach Fertigstellung (Mitte Januar 2014) als PDF zur Verfügung.

Bei Fragen können Sie sich gerne an die Autorin und auch an mich wenden:

Sandra Kugel
Mobil: +49 179 8418252
sandra_kugel@web.de

Herzlichen Dank vorab und freundliche Grüße

Frank Peter Unterreiner
Senator E. h.

Urbanstraße 133 · 73730 Esslingen
Telefon: 0049/711/3510910
Telefax: 0049/711/3510913
www.unterreiner.biz
fpu@unterreiner.biz

Anlage 2 Fragebogen der Online-Befragung

Aktuelle Herausforderungen bei Büroprojektentwicklungen in der Stadt Stuttgart

Herzlich willkommen zu meiner Online-Befragung!

Im Rahmen meiner Masterarbeit zum Thema
„Projektentwicklung von Büroimmobilien in der Stadt Stuttgart"
analysiere ich die aktuellen Herausforderungen
bei Büroprojektentwicklungen in Stuttgart.

Die Befragung beinhaltet folgende Themenblöcke:
Standortbedingungen, Büromarkt generell,
Vermietungs- und Investmentmarkt, Baurecht,
sonstige Vorgaben und Anforderungen,
Stuttgart 21 und Widerstand aus der Bevölkerung.

Ziel der Befragung ist es, die größten Herausforderungen
für Projektentwickler von Büroimmobilien in Stuttgart zu eruieren.
In einem zweiten Teil meiner Arbeit sollen dazu Lösungswege
und Handlungsempfehlungen für die Zukunft erarbeitet werden.

Über Ihre Teilnahme an der Befragung würde ich mich sehr freuen!

Dauer
10 min

Autor
Sandra Kugel | Studentin | Master Immobilienmanagement | Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

1. Allgemeine Angaben

1.1 Welcher Projektentwickler-Typ sind Sie?
(nur hinsichtlich der Entwicklung von Büroimmobilien)

Mehrfachantwort möglich

- ☐ Trader Developer (Objekte werden veräußert)
- ☐ Investor Developer (Objekte werden im eigenen Bestand gehalten)
- ☐ Service Developer (Projektentwicklung als Dienstleistung)

1. Allgemeine Angaben

1.2 Welche Art von Projektentwicklung betreiben Sie überwiegend?
(nur hinsichtlich der Entwicklung von Büroimmobilien)

- ○ Neubau
- ○ Sanierung
- ○ Beides in etwa gleich stark

1. Allgemeine Angaben

1.3 Wo ist Ihr Unternehmen als Projektentwickler von Büroimmobilien tätig?

- ○ Nur in Stuttgart
- ○ Auch in anderen Städten

1. Allgemeine Angaben

1.4 Wie viele Büroprojektentwicklungen haben Sie schon in Stuttgart durchgeführt (inkl. gemischt genutzte Immobilien mit Büroanteil)?

- 1 - 2
- 3 und mehr

!!! Wichtige Hinweise !!!

1. Die Bedingungen in Stuttgart sind in nachfolgenden Aussagen !!! im Vergleich mit den deutschen A-Städten zu sehen !!!

2. Bitte beurteilen Sie, inwiefern nachfolgende Aussagen für Sie als Developer !!! eine Herausforderung bei der Büroprojektentwicklung in Stuttgart darstellen !!!

2. Herausforderungen durch Standortbedingungen

2.1 Es stellt eine Herausforderung bei der Büroprojektentwicklung in Stuttgart dar, dass ...

... die Verfügbarkeit von Grundstücken gering ist, vor allem in der Innenstadt.

- stimme zu
- stimme eher zu
- teils/teils
- stimme eher nicht zu
- stimme nicht zu
- Weiss nicht/Keine Angabe

Weitere Bemerkungen zu dieser Frage:

2. Herausforderungen durch Standortbedingungen

2.2 Es stellt eine Herausforderung bei der Büroprojektentwicklung in Stuttgart dar, dass ...

... die Baugrundbedingungen die Baukosten verteuern.

(z.B. durch Mineralquellenvorkommen und wenig tragfähige Talböden)

- stimme zu
- stimme eher zu
- teils/teils
- stimme eher nicht zu
- stimme nicht zu
- Weiss nicht/Keine Angabe

Weitere Bemerkungen zu dieser Frage:

2. Herausforderungen durch Standortbedingungen

2.3 Es stellt eine Herausforderung bei der Büroprojektentwicklung in Stuttgart dar, dass ...

... die Kapazitäten von Flughafen und Messe nicht ausreichend sind.

(Negative Auswirkungen auf die Ansiedlung großer Dienstleistungsfirmen möglich)

- stimme zu
- stimme eher zu
- teils/teils
- stimme eher nicht zu
- stimme nicht zu
- Weiss nicht/Keine Angabe

Weitere Bemerkungen zu dieser Frage:

2. Herausforderungen durch Standortbedingungen

2.4 Es stellt eine Herausforderung bei der Büroprojektentwicklung in Stuttgart dar, dass ...

... die Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur in den Randlagen teilweise nicht ausreichend ist.

(Randlagen bieten daher geringes Potenzial für Büroprojektentwicklungen, hohe Konzentration auf Innenstadt)

- stimme zu
- stimme eher zu
- teils/teils
- stimme eher nicht zu
- stimme nicht zu
- Weiss nicht/Keine Angabe

Weitere Bemerkungen zu dieser Frage:

2. Herausforderungen durch Standortbedingungen

2.5 Sonstige Herausforderungen bei Büroprojektentwicklungen durch die Standortbedingungen in Stuttgart.

3. Herausforderungen durch den Büroimmobilienmarkt generell

3.1 Es stellt eine Herausforderung bei der Büroprojektentwicklung in Stuttgart dar, dass ...

... Stuttgart der kleinste Büromarkt unter den 7 deutschen A-Städten ist.

- stimme zu
- stimme eher zu
- teils/teils
- stimme eher nicht zu
- stimme nicht zu
- Weiss nicht/Keine Angabe

Weitere Bemerkungen zu dieser Frage:

3. Herausforderungen durch den Büroimmobilienmarkt generell

3.2 Es stellt eine Herausforderung bei der Büroprojektentwicklung in Stuttgart dar, dass ...

... die Markttransparenz für „Externe" relativ gering ist.

(Stuttgarter Büromarkt ist stark durch einheimische Akteure geprägt)

- stimme zu
- stimme eher zu
- teils/teils
- stimme eher nicht zu
- stimme nicht zu
- Weiss nicht/Keine Angabe

Weitere Bemerkungen zu dieser Frage:

3. Herausforderungen durch den Büroimmobilienmarkt generell

3.3 Es stellt eine Herausforderung bei der Büroprojektentwicklung in Stuttgart dar, dass ...

... die Verfügbarkeit von geeigneten Bestandsimmobilien zur Sanierung gering ist.

- stimme zu
- stimme eher zu
- teils/teils
- stimme eher nicht zu
- stimme nicht zu
- Weiss nicht/Keine Angabe

Weitere Bemerkungen zu dieser Frage:

3. Herausforderungen durch den Büroimmobilienmarkt generell

3.4 Es stellt eine Herausforderung bei der Büroprojektentwicklung in Stuttgart dar, dass ...

... die Grundstückspreise vergleichsweise hoch sind.

- stimme zu
- stimme eher zu
- teils/teils
- stimme eher nicht zu
- stimme nicht zu
- Weiss nicht/Keine Angabe

Weitere Bemerkungen zu dieser Frage:

3. Herausforderungen durch den Büroimmobilienmarkt generell

3.5 Es stellt eine Herausforderung bei der Büroprojektentwicklung in Stuttgart dar, dass ...

... es kaum Neuzugänge von „außen" gibt.

(Stuttgarter Büromarkt lebt überwiegend von „Umverteilung" schon ansässiger Firmen)

- ○ stimme zu
- ○ stimme eher zu
- ○ teils/teils
- ○ stimme eher nicht zu
- ○ stimme nicht zu
- ○ Weiss nicht/Keine Angabe

Weitere Bemerkungen zu dieser Frage:

3. Herausforderungen durch den Büroimmobilienmarkt generell

3.6 Es stellt eine Herausforderung bei der Büroprojektentwicklung in Stuttgart dar, dass ...

... die ganz großen Dienstleistungsunternehmen als Nachfrager von Büroflächen fehlen.

- ○ stimme zu
- ○ stimme eher zu
- ○ teils/teils
- ○ stimme eher nicht zu
- ○ stimme nicht zu
- ○ Weiss nicht/Keine Angabe

Weitere Bemerkungen zu dieser Frage:

3. Herausforderungen durch den Büroimmobilienmarkt generell

3.7 Sonstige Herausforderungen bei Büroprojektentwicklungen in Stuttgart durch den Büromarkt generell:

4. Herausforderungen durch den Vermietungs- und Investmentmarkt

4.1 Es stellt eine Herausforderung bei der Büroprojektentwicklung in Stuttgart dar, dass ...

... die Spitzenmieten vergleichsweise gering sind.

- ○ stimme zu
- ○ stimme eher zu
- ○ teils/teils
- ○ stimme eher nicht zu
- ○ stimme nicht zu
- ○ Weiss nicht/Keine Angabe

Weitere Bemerkungen zu dieser Frage:

4. Herausforderungen durch den Vermietungs- und Investmentmarkt

4.2 Es stellt eine Herausforderung bei der Büroprojektentwicklung in Stuttgart dar, dass ...

... die Preisunterschiede zwischen Büromieten in den Randlagen und der Innenstadt relativ gering sind.

(Dadurch sind Randlagen wenig attraktiv für Büronutzer, hohe Konzentration auf Innenstadt)

- stimme zu
- stimme eher zu
- teils/teils
- stimme eher nicht zu
- stimme nicht zu
- Weiss nicht/Keine Angabe

Weitere Bemerkungen zu dieser Frage:

4. Herausforderungen durch den Vermietungs- und Investmentmarkt

4.3 Es stellt eine Herausforderung bei der Büroprojektentwicklung in Stuttgart dar, dass ...

... Vermietungen im hochpreisigen Segment ab 15 €/m² schwierig sind.

- stimme zu
- stimme eher zu
- teils/teils
- stimme eher nicht zu
- stimme nicht zu
- Weiss nicht/Keine Angabe

Weitere Bemerkungen zu dieser Frage:

4. Herausforderungen durch den Vermietungs- und Investmentmarkt

4.4 Es stellt eine Herausforderung bei der Büroprojektentwicklung in Stuttgart dar, dass ...

... kaum großflächige Verträge über 1.000 m² abgeschlossen werden.

- stimme zu
- stimme eher zu
- teils/teils
- stimme eher nicht zu
- stimme nicht zu
- Weiss nicht/Keine Angabe

Weitere Bemerkungen zu dieser Frage:

4. Herausforderungen durch den Vermietungs- und Investmentmarkt

4.5 Es stellt eine Herausforderung bei der Büroprojektentwicklung in Stuttgart dar, dass ...

... die Zeiträume bis zur Teil-/Vollvermietung von neuen Büroimmobilien vergleichsweise lang sind.

- stimme zu
- stimme eher zu
- teils/teils
- stimme eher nicht zu
- stimme nicht zu
- Weiss nicht/Keine Angabe

Weitere Bemerkungen zu dieser Frage:

4. Herausforderungen durch den Vermietungs- und Investmentmarkt

4.6 Es stellt eine Herausforderung bei der Büroprojektentwicklung in Stuttgart dar, dass ...

... die Realisierung der Vorvermietungsquote vergleichsweise schwierig ist.

- stimme zu
- stimme eher zu
- teils/teils
- stimme eher nicht zu
- stimme nicht zu
- Weiss nicht/Keine Angabe

Weitere Bemerkungen zu dieser Frage:

4. Herausforderungen durch den Vermietungs- und Investmentmarkt

4.7 Es stellt eine Herausforderung bei der Büroprojektentwicklung in Stuttgart dar, dass ...

... die Renditen und das Transaktionsvolumen vergleichsweise gering sind.

(Daher ist Stuttgart wenig attraktiv für große und ausländische Investoren)

- stimme zu
- stimme eher zu
- teils/teils
- stimme eher nicht zu
- stimme nicht zu
- Weiss nicht/Keine Angabe

Weitere Bemerkungen zu dieser Frage:

4. Herausforderungen durch den Vermietungs- und Investmentmarkt

4.8 Sonstige Herausforderungen bei Büroprojektentwicklungen durch den Vermietungs- und Investmentmarkt Stuttgart:

5. Herausforderungen durch das Baurecht

5.1 Es stellt eine Herausforderung bei der Büroprojektentwicklung in Stuttgart dar, dass ...

... die Bebauungspläne vergleichsweise streng reguliert sind.

(Daher haben Projektentwickler wenig Spielraum)

- stimme zu
- stimme eher zu
- teils/teils
- stimme eher nicht zu
- stimme nicht zu
- Weiss nicht/Keine Angabe

Weitere Bemerkungen zu dieser Frage:

5. Herausforderungen durch das Baurecht

5.1 Es stellt eine Herausforderung bei der Büroprojektentwicklung in Stuttgart dar, dass ...

... die Bebauungspläne vergleichsweise streng reguliert sind.

(Daher haben Projektentwickler wenig Spielraum)

- stimme zu
- stimme eher zu
- teils/teils
- stimme eher nicht zu
- stimme nicht zu
- Weiss nicht/Keine Angabe

Weitere Bemerkungen zu dieser Frage:

5. Herausforderungen durch das Baurecht

5.2 Es stellt eine Herausforderung bei der Büroprojektentwicklung in Stuttgart dar, dass ...

... die Vorgaben der Baustaffeln teilweise veraltet sind.

(Sie regeln in Stuttgart das Baurecht, wo keine Bebauungspläne existieren)

- stimme zu
- stimme eher zu
- teils/teils
- stimme eher nicht zu
- stimme nicht zu
- Weiss nicht/Keine Angabe

Weitere Bemerkungen zu dieser Frage:

5. Herausforderungen durch das Baurecht

5.3 Es stellt eine Herausforderung bei der Büroprojektentwicklung in Stuttgart dar, dass ...

... verbindliche Vorabstimmungen zu Bauvorhaben mit dem Baurechtsamt kaum möglich sind.

- stimme zu
- stimme eher zu
- teils/teils
- stimme eher nicht zu
- stimme nicht zu
- Weiss nicht/Keine Angabe

Weitere Bemerkungen zu dieser Frage:

5. Herausforderungen durch das Baurecht

5.4 Es stellt eine Herausforderung bei der Büroprojektentwicklung in Stuttgart dar, dass ...

... die Wartezeit auf einen Baubescheid verhältnismäßig lang ist.

- stimme zu
- stimme eher zu
- teils/teils
- stimme eher nicht zu
- stimme nicht zu
- Weiss nicht/Keine Angabe

Weitere Bemerkungen zu dieser Frage:

5. Herausforderungen durch das Baurecht

5.5 Es stellt eine Herausforderung bei der Büroprojektentwicklung in Stuttgart dar, dass ...

... häufig Umplanungen durch das Baurechtsamt,
oft erst zu einem späten Zeitpunkt der Baugesuchsprüfung, gefordert werden.

- stimme zu
- stimme eher zu
- teils/teils
- stimme eher nicht zu
- stimme nicht zu
- Weiss nicht/Keine Angabe

Weitere Bemerkungen zu dieser Frage:

5. Herausforderungen durch das Baurecht

5.6 Es stellt eine Herausforderung bei der Büroprojektentwicklung in Stuttgart dar, dass ...

... die baurechtlichen Anforderungen verhältnismäßig hoch sind.

(vor allem hinsichtlich Brandschutz und Barrierefreiheit)

- stimme zu
- stimme eher zu
- teils/teils
- stimme eher nicht zu
- stimme nicht zu
- Weiss nicht/Keine Angabe

Weitere Bemerkungen zu dieser Frage:

5. Herausforderungen durch das Baurecht

5.7 Sonstige Herausforderungen bei Büroprojektentwicklungen in Stuttgart durch das Baurecht:

6. Herausforderungen durch sonstige Vorgaben und Anforderungen

6.1 Es stellt eine Herausforderung bei der Büroprojektentwicklung in Stuttgart dar, dass ...

... die Gewinnmargen von Büroprojektentwicklungen sich durch SIM (Stuttgarter Innenentwicklungsmodell) verschlechtern.

(u.a. durch höhere Baukosten, Verringerung des Grundstückswertes, erschwerter Verkauf an Investoren)

- stimme zu
- stimme eher zu
- teils/teils
- stimme eher nicht zu
- stimme nicht zu
- Weiss nicht/Keine Angabe

Weitere Bemerkungen zu dieser Frage:

6. Herausforderungen durch sonstige Vorgaben und Anforderungen

6.2 Es stellt eine Herausforderung bei der Büroprojektentwicklung in Stuttgart dar, dass ...

... kein städtebaulicher Masterplan existiert.

(Dadurch fehlt Transparenz und ein Orientierungsrahmen für Projektentwickler)

- stimme zu
- stimme eher zu
- teils/teils
- stimme eher nicht zu
- stimme nicht zu
- Weiss nicht/Keine Angabe

Weitere Bemerkungen zu dieser Frage:

6. Herausforderungen durch sonstige Vorgaben und Anforderungen

6.3 Es stellt eine Herausforderung bei der Büroprojektentwicklung in Stuttgart dar, dass ...

... die Anforderungen an nachhaltiges Bauen vergleichsweise hoch sind.

(Hohe Nachhaltigkeitsansprüche durch die Stadt und Büronutzer)

- stimme zu
- stimme eher zu
- teils/teils
- stimme eher nicht zu
- stimme nicht zu
- Weiss nicht/Keine Angabe

Weitere Bemerkungen zu dieser Frage:

6. Herausforderungen durch sonstige Vorgaben und Anforderungen

6.4 Sonstige Herausforderungen bei Büroprokektentwicklungen in Stuttgart durch Vorgaben und Anforderungen:

7. Herausforderungen durch Stuttgart 21 und Widerstand aus der Bevölkerung

7.1 Es stellt eine Herausforderung bei der Büroprojektentwicklung in Stuttgart dar, dass ...

... ein Überangebot an Büroflächen durch die hinzukommenden großflächigen Areale im Zuge von Stuttgart 21 entstehen könnte.

(Dadurch langfristig Mietabnahmen möglich)

- stimme zu
- stimme eher zu
- teils/teils
- stimme eher nicht zu
- stimme nicht zu
- Weiss nicht/Keine Angabe

Weitere Bemerkungen zu dieser Frage:

7. Herausforderungen durch Stuttgart 21 und Widerstand aus der Bevölkerung

7.2 Es stellt eine Herausforderung bei der Büroprojektentwicklung in Stuttgart dar, dass ...

... vergleichsweise starker Widerstand aus der Bevölkerung bei Bauvorhaben herrscht.

(Dadurch erschwerte Bedingungen bei der Umsetzung von Büroprojekten)

- stimme zu
- stimme eher zu
- teils/teils
- stimme eher nicht zu
- stimme nicht zu
- Weiss nicht/Keine Angabe

Weitere Bemerkungen zu dieser Frage:

7. Herausforderungen durch Stuttgart 21 und Widerstand aus der Bevölkerung

7.3 Sonstige Herausforderungen bei Büroprojektentwicklungen durch Stuttgart 21 und Widerstand der Bevölkerung Stuttgarts:

Danke!

Vielen Dank für die Teilnahme an der Befragung!

Autor
Sandra Kugel | Studentin | Master Immobilienmanagement | Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

Anlage 3 Anschreiben Projektentwickler zum Expertengespräch

Sehr geehrte(r) Frau/Herr XY,

vor rund zwei Wochen habe ich Sie zur Befragung zum Thema "Herausforderungen bei Büroprojektentwicklungen in Stuttgart" eingeladen. Inzwischen haben wir eine Rücklaufquote von rund 57 % (12 Rückläufe von 21 eingeladenen Projektentwicklern) erreicht. Es wird deutlich, welche Aspekte besonders große Hürden für Projektentwickler darstellen. Die vorläufigen Ergebnisse der Befragung erhalten Sie im Anhang.

Aufbauend auf diesen Ergebnissen möchte die Masterstudentin Sandra Kugel nun Lösungswege und Handlungsempfehlungen erarbeiten. Ziel dabei ist es, bestehende Hemmnisse in der Büroprojektentwicklung abzubauen. Ich möchte Sie daher herzlich einladen, in einem persönlichen Gespräch mit Frau Kugel Ihre Erfahrungen und Wünsche einzubringen. In diesem Experteninterview soll es darum gehen, wie Sie bei Ihren Büroprojektentwicklungen mit den spezifischen Problemen umgehen und welche Handlungsempfehlungen Sie für die Politik und die Immobilienwirtschaft als relevant erachten. Auf Wunsch bleiben Ihre Aussagen anonym und können auch mit einem Sperrvermerk geschützt werden.

Zur Vereinbarung eines **Termins (ca. 30-60 Minuten) bis zum 22.11.2013** wenden Sie sich bitte direkt an Frau Kugel:

Sandra Kugel

Mobil: +49 179 8418252
sandra_kugel@web.de

Ich würde mich sehr über Ihre Unterstützung freuen! Herzlichen Dank schon im Voraus für Ihre Bemühungen.

Mit freundlichen Grüßen

Frank Peter Unterreiner
Senator E. h.

Urbanstraße 133 · 73730 Esslingen
Telefon: 0049/711/3510910
Telefax: 0049/711/3510913
www.unterreiner.biz
fpu@unterreiner.biz

Anlage 4 Anschreiben Stakeholder zum Expertengespräch

Sehr geehrte(r) Frau/Herr XY,

im Rahmen ihrer Masterarbeit „Projektentwicklung von Büroimmobilien in der Stadt Stuttgart“ analysiert die Studentin Sandra Kugel die Herausforderungen bei Büroprojektentwicklungen. Sie studiert an der HfWU Nürtingen-Geislingen und die Arbeit wird von mir betreut. Mit meiner Unterstützung hat Frau Kugel eine Befragung zum Thema "Herausforderungen bei Büroprojektentwicklungen in Stuttgart" unter Projektentwicklern in Stuttgart durchgeführt. Wir haben eine Rücklaufquote von rund 57 % (12 Rückläufe von 21 eingeladenen Projektentwicklern) erreicht. Es wird deutlich, welche Aspekte besonders große Hürden für Projektentwickler darstellen. Die vorläufigen Ergebnisse der Befragung erhalten Sie im Anhang.

Aufbauend auf diesen Ergebnissen möchte Frau Kugel nun Handlungsempfehlungen für die Zukunft erarbeiten. Ziel der Arbeit ist es, durch die Kooperation von Politik und Immobilienwirtschaft bestehende Hemmnisse in der Büroprojektentwicklung abzubauen. Ich möchte Sie daher herzlich einladen, in einem persönlichen Gespräch mit Frau Kugel durch Ihre Expertise zu diesem Ziel beizutragen. In diesem Experteninterview soll es darum gehen, welche Handlungsempfehlungen Sie für Politik und Immobilienwirtschaft als relevant erachten. Auf Wunsch bleiben Ihre Aussagen anonym und können auch mit einem Sperrvermerk geschützt werden. Gerne stellt Frau Kugel Ihnen die Master Thesis nach Fertigstellung (Januar 2014) zur Verfügung.

Zur Vereinbarung eines **Termins (ca. 30-60 Minuten) bis zum 22.11.2013** wenden Sie sich bitte direkt an Frau Kugel:

Sandra Kugel

Mobil: +49 179 8418252
sandra_kugel@web.de

Ich würde mich sehr über Ihre Unterstützung freuen! Herzlichen Dank schon im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

Frank Peter Unterreiner
Senator E. h.

Urbanstraße 133 · 73730 Esslingen
Telefon: 0049/711/3510910
Telefax: 0049/711/3510913
www.unterreiner.biz
fpu@unterreiner.biz

Anlage 5 Ergebnisprotokoll Experteninterview Kirsten Rickes

Thema:	Gründe und Lösungsmöglichkeiten für bestehende Herausforderungen bei Büroprojektentwicklungen in Stuttgart durch das Baurecht
Expertin:	Kirsten Rickes
Funktion:	Amtsleiterin Baurechtsamt Stuttgart
Institution:	Baurechtsamt Stadt Stuttgart
Ort:	Baurechtsamt Stuttgart Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart
Datum/Uhrzeit:	21.11.2013 09:00 – 10.00 Uhr

Gründe und Lösungsmöglichkeiten für bestehende Herausforderungen bei Büroprojektentwicklungen in Stuttgart durch das Baurecht

Zunächst geht Frau Rickes auf die von den Projektentwicklern als größte Herausforderung im Bereich Baurecht empfundene „lange Wartezeit auf den Baubescheid“ ein. Die Gründe hierfür seien sehr vielschichtig. Als einen der ausschlaggebenden Punkte sieht Frau Rickes die Personalsituation im Baurechtsamt, die in den letzten Jahren häufig zu Engpässe geführt hat. Mitunter darum wurde im Jahr 2013 auch eine Organisationsuntersuchung vorgenommen. Dabei sei festgestellt worden, dass die interne Organisation des Baurechtsamtes schon zu einem sehr hohen Grad optimiert sei und durch interne „Stellschrauben“ hier nur noch ein sehr kleiner Effekt erzielt werden könne, so Frau Rickes.

Zu enormen Verzögerungen in der Bearbeitung der Bauantrage käme es nach Einschätzung Frau Rickes‘ durch die Beteiligung der einzelnen Fachämter. Durch die zunehmende Komplexität der fachgesetzlichen Regelungen seien die Stellungnahmen der Fachämter in den letzten Jahren immer komplizierter und weniger verständlich für die Sachbearbeiter aus dem Baurechtsamt geworden. Oftmals könne ein Sachbearbeiter gar nicht entscheiden, ob die Stellungnahme eine zustimmende oder ablehnende sei. Um diese Prozesse zu optimieren und die Verfahrenslänge somit zu verkürzen, müssen die Fachämter zukünftig schon in einem frühen Stadium eine elektronische Angabe dazu machen, ob sie dem Antrag generell positiv oder negativ gegenüberstehen. Diese formalisierte Kommunikation und „plakative“ Benennung der Stellungnahme sei eine Konsequenz aus der Organisationsuntersuchung. Es habe sich nämlich herausgestellt, dass (zu) viel Zeit für die Kommunikation mit den einzelnen Fachämtern aufgewendet wurde. Gleichzeitig könne damit dem Problem entgegengewirkt werden, dass die Erforderlichkeit von Umplanungen durch die Erkenntnisse der Fachämter erst zu einem späten Zeitpunkt im Verfahren festgestellt wird.

Die Umprogrammierung der EDV-Systeme sei laut Frau Rickes bereits in Gange. Hinsichtlich der Personalsituation sei seitens des Gemeinderats eine Aufstockung geplant, jedoch nicht im Bereich der Bauantragsbearbeitung.

In einigen Fällen sieht die Leiterin des Baurechtsamtes jedoch auch die Bauherren- bzw. Architekten-Seite mit beteiligt an den langen Bearbeitungszeiten. Oftmals lasse die Qualität der Bauanträge zu wünschen übrig. Diese seien entweder nicht vollständig oder in sich widersprüchlich. Frau Rickes verstehe natürlich auch die Sichtweise der Bauherren. Aufgrund der inzwischen sehr hohen Grundstückspreise in Stuttgart sei für die Bauherren jeder m² zukünftige Mietfläche elementar. Dies wiederum führe häufig dazu, dass B-Pläne sowie die Vorgabe für Verkehrsflächen bezüglich der Barrierefreiheit und des Brandschutzes nicht eingehalten würden. Hier müsse seitens der Mitarbeiter des Baurechtsamtes ein hoher Abwägungs- und Abklärungsaufwand betrieben werden. Da man im Baurechtsamt generell bestrebt sei, Bauanträge zu genehmigen statt diese einfach abzulehnen, ziehe sich ein Verfahren dann eben häufig in die Länge und übersteige dann auch die von der LBO vorgegebenen drei Monate Bearbeitungszeit, so Frau Rickes.

Anschließend erläutert Frau Rickes, warum sich verbindliche Vorabstimmungen seitens des Baurechtsamtes bei Bauanträgen nur sehr schwer umsetzen lassen. Generell sei man sehr bemüht, eine detaillierte und verlässliche Vorberatung zu Beginn jeder Planung mit dem Bauherren durchzuführen. Zum einen seien die Anträge zu diesem Zeitpunkt jedoch meist noch nicht vollständig, sodass das gesamte Ausmaß der Planung noch nicht beurteilt werden könne. Ein zweiter Grund bestehe darin, dass die „Knackpunkte“ oder „Haken“ eines Vorhabens auf die Schnelle meist nicht erkannt werden könnten. Der dritte Grund ist der aktuellen Entwicklung über den zunehmenden Einfluss von „außen“ geschuldet. Immer häufiger versuchten Nachbarn auch bei gewerblichen Projekten durch ihren Widerstand, Vorhaben zu verhindern. Dieses politische Umfeld von Vorhaben sei zu Beginn einer Planung auch für das Baurechtsamt nur schwer abschätzbar. Da diesen Forderungen je nach Gewicht aber Rechnung getragen werden müsse, sei es schwer möglich, schon von vornherein eine verlässliche Aussage über die Genehmigung zu treffen. Der Vorschlag des IWS, einen „Gestaltungsbereit“ zu etablieren, um dieses Problem zu beheben, wurde vom Gemeinderat abgelehnt. Der Personalaufwand, um für jedes Projekt eine „Runde“ aller beteiligten Ämter einzuberufen, sei zu hoch. Darüber hinaus bestünden die anderen oben genannten Probleme, aufgrund derer keine zu 100 % verlässliche Aussage zu Beginn einer Planung getroffen werden könnten, dann nach wie vor.

Darauf folgend geht Frau Rickes auf die genannten Herausforderungen durch die Vorgaben der Baustaffeln und B-Pläne ein. Zunächst erläutert sie vereinfacht die Zuständigkeit für die Entstehung eines B-Planes.

Auf Weisung des Gemeinderates würden B-Pläne durch das Amt für Stadtplanung und -erneuerung umgesetzt und anschließend als Satzung durch den Gemeinderat beschlossen. In diesem Verfahren sei das Baurechtsamt nicht beteiligt. Dennoch äußert Frau Rickes ihre Einschätzung bezüglich des geltenden Baurechts in Stuttgart. Die B-Pläne seien generell sehr alt, häufig entstammten diese aus der Zeit vor 1960. An den Stellen, wo keine B-Pläne existierten, regelten die Baustaffeln, welche eher schematisch aufgebaut seien, das Baurecht. Diese seien, wenn man sich eingehender mit ihnen beschäftigt, gar nicht so schlecht, so Frau Rickes. Zwar würden die Baustaffeln häufig engere Grenzen vorsehen als andere B-Pläne, dafür böten sie an anderer Stelle wieder einen Vorteil für die Bauherren. Eine generelle Überarbeitung des sehr alten Baurechts sei derzeit nicht auf der Agenda des Gemeinderates.

Abschließend nimmt sich Frau Rickes den von vielen Bauherren als Problem empfundenen hohen baurechtlichen Anforderungen an. Es sei, so Frau Rickes, nicht das Ziel, Bauanträge besonders akribisch zu prüfen. Vielmehr versuche man eine angemessene Balance zu finden und den Blick auf das „Wesentliche“ zu konzentrieren. Jedoch sei es oft schwierig vor dem Hintergrund des sehr hohen Kenntnisstandes der Fachämter in Stuttgart, „Verstöße“ zu ignorieren. Dieses hohe Wissensniveau, gerade in punkto Brandschutz und Barrierefreiheit, zwingt das Baurechtsamt gewissermaßen, die Rechtslage diesbezüglich zu berücksichtigen. Darüber hinaus stehe eine Stadt wie Stuttgart sehr viel stärker als kleinere Umlandkommunen auf dem Prüfstand durch die Öffentlichkeit und verschiedene Interessensgruppen (z.B. Naturschutzverband, Behindertenverband, …).

Wünsche und Handlungsempfehlungen für Projektentwickler (Bauherren)

Direkt Bezug nehmend auf die gesetzlichen Vorgaben betont Frau Rickes, dass nicht das Baurechtsamt Stuttgart für diese verantwortlich sei und dass Beschwerden darüber beim Baurechtsamt falsch adressiert seien. Vielmehr sollten Vorwürfe gegen die Verabschiedung neuer Gesetze z.B. in der Architektenkammer oder durch Lobbyarbeit an die Zuständigen herangetragen werden. Denn auch Frau Rickes wünscht sich schnellere und einfachere Verfahren, jedoch seien dem Baurechtsamt durch die immer strengeren gesetzlichen Vorgaben hier die Hände gebunden.

Um die Antragsbearbeitung zu beschleunigen, erachtet es Frau Rickes als elementar, dass die Bauanträge seitens der Bauherren vollständig und widerspruchsfrei eingereicht werden. Dies sei keine leichte Aufgabe und darum wünscht sich Frau Rickes eine höhere Bereitschaft seitens der Bauherren, mit den zuständigen Sachbearbeitern zusammenzuarbeiten. Eine hohe Kooperationsbereitschaft und Offenheit in der Vorberatung seien für die Antragsbearbeitung sehr erfolgsversprechend.

Anlage 6 Ergebnisprotokoll Experteninterview Dirk Hasselbring

Thema:	Handlungsempfehlungen zu Herausforderungen bei Büroprojektentwicklungen in Stuttgart - Fokus auf Stuttgart als Investitionsstandort -
Experte:	Dirk Hasselbring
Funktion:	Chief Executive Officer (CEO)
Unternehmen:	Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management GmbH
Telefoninterview	
Datum/Uhrzeit:	13.11.2013 10:00 – 10:40 Uhr

Aktuelle Situation und Prognose des Bürostandortes Stuttgart aus Investoren-Sicht

Herr Hasselbring geht zunächst auf die Aspekte ein, die ausschlaggebend für das Investment in das Milaneo in Stuttgart (allerdings nur Shopping-Bereich) waren. Eine entscheidende Rolle spielten die Stärke des Wirtschaftsstandorts Stuttgart, die positiven Prognosen für das Bundesland Baden-Württemberg sowie die Region Stuttgart und die relativ hohe Zentralität des Standortes. Das wichtigste Kriterium beim Erwerb des Shopping-Bereichs im Milaneo stellte für die Hamburg Trust jedoch die hohe Einstiegsbarriere des Marktes in Stuttgart dar. Durch die natürliche Verknappung der Fläche aufgrund der Kessellage in Stuttgart sei das Angebot im Einzelhandelsbereich nicht weiter duplizierbar und gewinne somit zukünftig stetig an Wert.

Diese Entwicklung werde sich nach der Einschätzung von Herrn Hasselbring langfristig auch im Office-Bereich vollziehen. Durch die Verknappung des Angebots seien Mietsteigerungen möglich und damit könne Stuttgart an Attraktivität für Investoren gewinnen. Stuttgart habe hier durch seine geografischen Bedingungen einen klaren Vorteil gegenüber anderen Städten, wo das Flächenangebot stetig wachse und somit auch die Renditen langfristig sinken würden. Die nicht vorhandene Verknappung der Fläche in den meisten deutschen Städten führe nach Meinung Herrn Hasselbrings auch zu der in Deutschland insgesamt wenig attraktiven Rendite von Büroinvestments. Im Durchschnitt über die letzten 10 Jahre erreichte der Total Return in Deutschland im Bürosegment ca. 2 %, was für Investoren nicht wirtschaftlich ist. Daher verfüge Stuttgart hier noch über ein enormes Erfolgspotenzial. Momentan sei diese „Insellage“ der Innenstadt Stuttgarts aber noch nicht vollständig ausgeprägt, so Hasselbring.

Auch durch die Verbesserungen im Schienenverkehr durch Stuttgart 21 sieht Herr Hasselbring ein hohes Entwicklungspotenzial im Büromarkt. Der Flughafen sei in seiner Auslastung und den Passagierzahlen durchaus konkurrenzfähig gegenüber anderen Städten, jedoch könne er nicht den Status der Flughäfen in Frankfurt oder München erlangen. Da durch Stuttgart 21 jedoch eine komfortable Anbindung an Frankfurt geschaffen werde, entstehe indirekt auch eine bessere Infrastruktur hinsichtlich internationaler Fluganbindungen. Somit würden sich nach Einschätzung Hasselbrings zukünftig auch verstärkt die großen Dienstleister in Stuttgart ansiedeln.

Handlungsempfehlungen für die zukünftige Entwicklung Stuttgarts aus Investoren-Sicht

Um die Innenstadt zum „Melting Point“ zu entwickeln, sieht Herr Hasselbring eine starke Nachverdichtung in der Innenstadt als unumgänglich. Es sollte vermieden werden, dass die Entwicklung Stuttgarts zu weit in die Peripherie auskragt. Vielmehr sollte angestrebt werden, dass Stuttgarts City in die Höhe wächst. Durch den grünen Oberbürgermeister in Stuttgart, der eine Nachverdichtung in Stuttgart forciert, sieht Herr Hasselbring hier gute Umsetzungschancen.

Die Markttransparenz erachtet Herr Hasselbring in Stuttgart, wie auch in anderen Städten in Deutschland als sehr gering. Die hohe Intransparenz in Deutschland rührt seiner Einschätzung nach daher, dass nur eine überschaubare Anzahl gelisteter Immobilienaktiengesellschaften dazu verpflichtet ist, die kontinuierliche Bewertung ihrer Objekte zu veröffentlichen. Alle anderen Marktteilnehmer, insbesondere die geschlossenen und offenen Fonds, waren bis zum Inkrafttreten des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) im Juli 2013 hierzu nicht verpflichtet. Die nach OECD Studie transparentesten Immobilienmärkte der Welt in den USA und Australien werden im Wesentlichen durch die gelisteten REITs (Real Estate Investment Trusts) dominiert. Aus den von den REITs bereitgestellten Informationen verfügen Marktteilnehmer wie Analysten, Makler, Researchhäuser und Bewerter über einen umfassenden Datenpool, der zur Einschätzung der regionalen Märkte jedem zugänglich ist. Dieser Zustand wäre nach Ansicht Hasselbrings für Deutschland wünschenswert, um den gesamten Markt zu professionalisieren.

Anlage 7 Ergebnisprotokoll Experteninterview Ines Aufrecht

Thema:	Handlungsempfehlungen zu Herausforderungen bei Büroprojektentwicklungen in Stuttgart
Expertin:	Ines Aufrecht
Funktion:	Leiterin Abteilung Wirtschaftsförderung
Institution:	Wirtschaftsförderung Stadt Stuttgart
Beantwortung der Interviewfragen per E-Mail	
Datum:	21.11.2013

Handlungsempfehlungen zu Herausforderungen bei Büroprojektentwicklungen in Stuttgart

Auf die von den Stuttgarter Projektentwicklern als größtes Hemmnis dargestellten fehlenden Unternehmensansiedlungen eingehend merkt Frau Aufrecht zunächst an, dass es momentan einige Wachstumsmärkte in Stuttgart gibt. Neben den traditionellen Wirtschaftszweigen, wie dem Automotivebereich und dem Maschinenbau sei ein wesentlicher Teil der wirtschaftlichen Dynamik Stuttgarts dem stetig steigenden Dienstleistungsbesatz geschuldet. Als Wachstumsbranchen erachtet Frau Aufrecht die wissensbasierten Dienstleistungen (Architektur, Produktionstechnologie und Engineering, Corporate Design, Kommunikation und Media, Design, Finance, Consulting und Invest) sowie alle Themen rund um eine nachhaltige Mobilität (wie innovative Fahrzeugsysteme, Elektromobilität, moderne Verkehrssteuerungssysteme, etc.). Frau Aufrecht sieht es als elementar an, diese weiter im Auge zu behalten und zu fördern.

Um darüber hinaus gezielt Firmenansiedlungen zu generieren, engagiere sich die Wirtschaftsförderung gemeinsam mit anderen Akteuren in der nationalen und internationalen Vermarktung des Standortes, wie etwa durch die Gewerbeimmobilienmesse in München und Cannes. Daneben würden gezielt ausländische Unternehmen aus China und Indien angesprochen, z.B. durch Delegationsreisen und die Einladung ausländischer Wirtschaftsförderungen. Dadurch sollen die Standortvorteile Stuttgarts nach außen stärker dargestellt werden, so Frau Aufrecht. Diesbezüglich sieht sie es weiterhin als wichtige Aufgabe, das Bewusstsein aller Akteure über die Stärken von Stuttgart zu schärfen. Generell sieht Frau Aufrecht jedoch schon ein großes Potential für die Büromarktentwicklung vorhanden durch die Binnennachfrage, die aus der kontinuierlich steigenden Anzahl der Beschäftigten in den letzten Jahren in Stuttgart resultiert.

Hinsichtlich der Herausforderung durch die geringe Verfügbarkeit der Grundstücke in Stuttgart verweist Frau Aufrecht zunächst auf die aktuell hohe Bautätigkeit in der Stuttgarter Innenstadt. Derzeit würden in der Innerstadt so viele Neubauten gleichzeitig entstehen wie noch nie in der Vergangenheit. Daraus leitet Frau Aufrecht eine außerordentliche Dynamik in der City mit teilweise sehr großen Bauvorhaben und insgesamt beachtlichen Vermietungsvolumina ab, welche der genannten Problematik widersprechen würden.

Jedoch sollten die Randlagen nach Meinung Frau Aufrechts mehr im Fokus stehen, denn hier seien auch zukünftig noch Flächenpotenziale verfügbar. Die Wirtschaftsförderung befasse sich aktuell mit diesem Thema. Zunächst werde die aktuelle Situation in den Gewerbegebieten analysiert, um Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung zu erarbeiten. Frau Aufrecht sieht eine Attraktivitätssteigerung der Randlagen insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Fachkräftegewinnung als wichtige Voraussetzung, um mit der Innenstadt, aber auch anderen Standorten im In- und Ausland konkurrieren zu können. Nach Einschätzung Frau Aufrechts wird die Umgestaltung der Gewerbe- und Produktionsstandorte zu Standorten für Dienstleistungsunternehmen im Fokus stehen. Wichtig sei hierbei insbesondere die Verbesserung der Infrastruktur, wie z.B. durch die Bereitstellung von Betriebs-Kitas und einzelhandelsnahen Dienstleistungen für die Mitarbeiter sowie die Aufenthaltsqualität in den Gewerbegebieten.

Weiterhin äußert sich die Leiterin der Wirtschaftsförderung der Stadt Stuttgart zu der Thematik der fehlenden großen Dienstleistungsunternehmen. Nach Einschätzung Frau Aufrechts sei dem nicht so. Der Dienstleistungsbesatz in der Landeshauptstadt Stuttgart liege bei 80 % und entspreche damit dem der anderen deutschen Großstädte. Lediglich Frankfurt stelle hier eine Ausnahme dar aufgrund des starken Banken- und Finanzsektors.

Die Frage, wie Stuttgart als Standort für Investoren und Projektentwickler trotz der hohen Grundstückspreise und des geringen Büromietniveaus zukünftig attraktiv bleiben kann, beantwortet Frau Aufrecht mit der hohen Wirtschaftskraft Stuttgarts bei traditionell geringer Leerstandsquote. Dadurch unterliege der eher konservative Stuttgarter Markt nur geringen Schwankungen und sei somit sehr solide aufgestellt, was die Investoren nach Einschätzung Frau Aufrechts – auch aus der Erfahrung mit der Wirtschaftskrise – honorierten. Das Umfeld für Büroprojektentwicklungen sei attraktiv in Stuttgart: Eine leistungsfähige Wirtschaft, eingebettet in eine hervorragende Forschungslandschaft, verbunden mit hoher Lebensqualität und einer gebildeten Bevölkerung. Als Aufgabe der Wirtschaftsförderung sieht Frau Aufrecht es demnach, weiter daran zu arbeiten, die hohe Wirtschaftskraft zu erhalten und im internationalen Wettbewerb weiter eine wichtige Rolle einzunehmen.