

## **PRESSEMITTEILUNG**

### **Branchenverband IWS: „2025 muss im Stuttgarter Rathaus einiges besser werden“**

**Stuttgart, 9. Dezember 2024.** Der Jahreswechsel bietet stets Gelegenheit, Vergangenes Revue passieren zu lassen und einen Blick in die Zukunft zu werfen. Für den IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart e.V. war 2024 ein gutes Jahr. Er feierte nicht nur seinen 20. Geburtstag, sondern hat sich inzwischen auch als das wichtigste Sprachrohr der Branche in der Metropolregion fest etabliert. Mit Blick auf das neue Jahr hat der IWS konkrete Vorstellungen darüber, was sich verbessern muss, damit mehr Wohnungen gebaut werden können, Wohnraum bezahlbar bleibt und sich auch auf dem gewerblichen Sektor die aufgezogenen dunklen Wolken wieder lichten. Für 2025 adressiert der IWS daher konkrete Forderungen insbesondere an die Verantwortlichen in Politik und Verwaltung der Landeshauptstadt Stuttgart.

„2025 muss im Stuttgarter Rathaus einiges besser werden“, formuliert Axel Ramsperger, Vorstandsvorsitzender des IWS (Foto), die Ausgangslage. Und weiter: „Inzwischen ist es doch ein offenes Geheimnis, dass einige Ämter ein Eigenleben führen und gesetzliche Fristen nicht einhalten“. Die Kritik des IWS richtet sich dabei ausdrücklich nicht an die Sachbearbeitungsebene. Unbesetzte Stellen sowie erkennbare Schwachpunkte in der Organisation und Leitlinien der Ämter sowie fehlende Handlungsspielräume auf allen Ebenen waren zuletzt bereits Thema einer Organisationsuntersuchung, die für die Stadt ein wenig schmeichelhaftes Bild zeichnete. Ramsperger: „Wir können jedenfalls nur sehr wenig Willen zur unbürokratischen und an der Praxis orientierten Handhabung von Planungsvorgaben einerseits und Baugesuchen andererseits erkennen“.



## **PRESSEMITTEILUNG**

Hier sieht der Branchenverband die deutliche Notwendigkeit für ein grundsätzliches Umdenken. „Bauherren, egal ob privater Häuslebauer zum Beispiel beim Dachgeschossausbau oder finanzstarker Investor, fühlen sich in Stuttgart leider vielfach als Bittsteller. Wenn dann noch völlig unrealistische Vorgaben gemacht werden, einzelne Ämter nicht untereinander kommunizieren und Bauanträge teils jahrelang eine Schleife nach der anderen drehen, ist die Frustration der Betroffenen naturgemäß sehr groß“, so der Vorstandsvorsitzende. Seine Forderung: „Wir brauchen dringend eine Willkommenskultur oder mindestens doch Offenheit gegenüber Immobilieninvestoren/Bauträgern/Bauherren – und zwar in allen Ämtern der Stadt Stuttgart, die vom Bauen betroffen sind“. Hier sieht der IWS insbesondere auch die Verwaltungsspitze in der Pflicht. Denn in einer Stadt, in der tausende Wohnungen fehlen, sollte das Umdenken und die bessere Verzahnung innerhalb der Verwaltung unbedingt ermöglicht werden. Dasselbe gelte für den gewerblichen Bereich. Ramsperger: „Im Grunde sollten die zuständigen Bürgermeister und Amtsleiter vorleben, dass Investoren, egal welcher Größe, willkommen sind, um in der Stadt etwas zu bewegen. Zur Willkommenskultur gehört die Bereitstellung von geeigneten Gewerbeflächen und Grundstücken, wozu der politische Wille vorhanden sein muss.“

### **Gemeinderat Stuttgart: Mehr Praxisnähe statt Ideologie gefragt**

Auch der Stuttgarter Gemeinderat bleibt in der Analyse des IWS nicht von Kritik verschont. Hier sei zwar inzwischen einiges besser geworden, unter anderem durch die Hinzuziehung von Experten. Das Mitwirken des IWS, der ARGE der Stuttgarter Wohnungsunternehmen, der SWSG und anderer als sachkundige Mitglieder im Beirat Wohnungsbau, bisher Unterausschuss Wohnungsbau, bewertet der IWS in jedem Fall als sehr gute Entwicklung. Dennoch könne man sich des Eindrucks nicht erwehren, dass in den Fraktionen der Ideologie oft Vorrang vor der praktischen Vernunft gegeben wird. Ramsperger: „Hier sollten sich alle Beteiligten auf ihre Aufgaben als den Bürgerinnen und Bürgern verpflichtete Mandatsträger besinnen. Wir können es uns einfach nicht mehr leisten, Ökologie gegen Ökonomie oder auch vermeintlich arm gegen vermeintlich reich auszuspielen. Praxisorientierte Lösungen müssen her, sonst wird sich die Situation, gerade mit Blick auf bezahlbaren Wohnraum, eher noch weiter verschlechtern“.

## **PRESSEMITTEILUNG**

Inzwischen hat sich nach Einschätzung des IWS insbesondere in der Landeshauptstadt ein echter Reformstau angesammelt. Wünschenswert seien eine größere Anzahl neuer und die schnellere Durchführung von Bebauungsplanverfahren sowohl für neue Flächen als auch zur Nachverdichtung. Dies sei vor allem in der Innenstadt dringend geboten, um bei den zahlreichen aufgrund von Verfahrensfehlern nicht gültigen alten Bebauungsplänen Rechtssicherheit zu schaffen.

### **Bebauungsplanverfahren zeigen ganzes Übel der Bürokratie**

In den Bebauungsplanverfahren zeigt sich nach Einschätzung des IWS das ganze Übel der Bürokratie. Denn jedes Amt scheint anzunehmen, das Wichtigste zu sein, wodurch eine schnelle Bearbeitung verhindert wird. Dass die Ämter offensichtlich nicht miteinander kommunizieren und die Stadt gegenüber Bauwilligen so mit verschiedenen Gesichtern auftrete, sei ein weiterer schwerer Auswuchs der Bürokratie. Ein weiteres Problem sieht der Verband in dem Fakt, dass zu wenig Angebotsstadtplanung mit Entwicklung neuer Bebauungsplanmöglichkeiten betrieben wurde und somit kein Vorrat bestehe. „Die Ära der Verhinderung zieht sich leider schon zu lange hin“, so Ramsperger.

Ein Diskussionspunkt seien auch die Erbbaurechte. Städtische Grundstücke müssen zwar nicht im Erbbaurecht erworben werden, wenn der Bauträger bei städtischen Grundstücksausschreibungen bereit ist, das Grundlagenpapier zum bezahlbaren Wohnbau zu unterzeichnen. Hierdurch wird versucht, den privaten Bauträgern wie den Genossenschaften und der SWSG eine Chance einzuräumen, ein Grundstück zum Festpreis zu erwerben. Allerdings kommt dabei auch das Scoring Modell zum Einsatz. Das heißt, zu unterschiedlichen Themen, die verschieden gewichtet sind, können für die Bewerbung Punkte gesammelt werden. Da es sich um städtische Grundstücke handelt und der soziale Gedanke im Vordergrund steht, ist die Gewichtung der wohnpolitischen Kriterien allerdings sehr hoch. Das ist für die private Wohnwirtschaft ohne Bestandhaltung nicht einfach und hierfür muss eine entsprechende Regelung gefunden werden. Ramsperger: „Hier liegen vernünftige Vorschläge mehr oder weniger auf der Hand und wir hoffen auf Verbesserung in 2025. Eine Zukunftsfähigkeit ohne die Einbindung von privatem Kapital in umfassender Größenordnung wird nicht erreichbar sein“.

## **PRESSEMITTEILUNG**

### **Über den IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart e.V.**

20 Jahre IWS! Der IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart e.V., kurz IWS, ist ein 2004 in Stuttgart gegründeter Verein, der die immobilienwirtschaftlichen Interessen in der Metropolregion Stuttgart unter Berücksichtigung gesellschaftlicher Anforderungen und Bedürfnisse vertritt. Der IWS repräsentiert über 200 Mitglieder aus allen Bereichen der Immobilienwirtschaft bzw. aus Branchen, die mit Immobilien zu tun haben. Ausführliche Informationen und eine Übersicht der Mitglieder findet man unter: [www.iws-stuttgart.de](http://www.iws-stuttgart.de)

#### **Pressekontakt:**

bm kommunikation  
Bernd Münchinger  
Inhaber  
Albert-Schäffle-Str. 114  
70186 Stuttgart  
Tel. 0711 8602 5111  
[bernd.muenchinger@bm-kommunikation.com](mailto:bernd.muenchinger@bm-kommunikation.com)

#### **Kontakt IWS:**

IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart e.V.  
Bettina Fuchs  
Geschäftsführerin  
Seyfferstraße 34  
70197 Stuttgart  
Tel. 0711 273824-85  
[info@iws-stuttgart.de](mailto:info@iws-stuttgart.de)  
[www.iws-stuttgart.de](http://www.iws-stuttgart.de)