



# Mehr Raum. Mehr Tempo. Mehr Zukunft.

Impulse der Immobilienwirtschaft zur Landtagswahl BW 2026



# VORWORT

Baden-Württemberg steht vor großen Herausforderungen: Wohnraummangel, fehlende Entwicklungsflächen, steigende Bau- und Energiekosten sowie ein hoher Transformationsdruck. Besonders in der Metropolregion Stuttgart, in der auf 15.000 Quadratkilometern 5,4 Millionen Menschen leben, entscheidet sich die Zukunft des Landes. Damit die Immobilienwirtschaft ihren Beitrag für lebenswerte Städte, wirtschaftliche Stärke und kulturellen Raum leisten kann, braucht es verlässliche, praxistaugliche und investitionsfreundliche Rahmenbedingungen.

Der IWS – Immobilienwirtschaft Stuttgart e. V. – vertritt als Stimme der Branche in der Region über 200 Unternehmen entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Unsere Mitglieder reichen von Entwicklern, Wohnungsunternehmen und Investoren bis zu Planern, Genossenschaften und Dienstleistern. Mit dieser Breite stehen wir Politik, Verwaltung und Gesellschaft als praxisnaher Partner zur Seite und bringen unser Know-how u. a. im Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und Innovatives Bauen“ aktiv ein.

Mit diesem Positionspapier zur Landtagswahl 2026 formuliert der IWS konkrete und umsetzbare Impulse für die nächste Legislaturperiode: mehr bezahlbaren Wohnraum, schnellere Bauprozesse, gesicherte Wirtschaftsflächen und starke Innenstädte. Die Immobilienwirtschaft ist bereit, Verantwortung zu übernehmen – nun braucht es politische Entscheidungen, die Zukunft möglich machen.

**Der Vorstand des IWS**



## Die Top-Forderungen des IWS zur Landtagswahl **AUF EINEN BLICK**

- Technische Vorgaben und Bau-Standards senken
- Baugenehmigungen beschleunigen und vereinfachen
- Typengenehmigungen einführen
- Wohnraumförderung ausbauen und neu ausrichten
- Grunderwerbsteuer herabsetzen
- Verlässliche Rahmenbedingungen für serielles & modulares Bauen schaffen
- Aktive Ansiedlungspolitik betreiben
- Entscheidungsstrukturen wirtschaftsorientiert ausrichten
- Genehmigungspflicht bei gleichartiger Nutzung abschaffen

Auf den folgenden Seiten finden Sie weiterführende Informationen, Hintergründe und Handlungsempfehlungen zu diesen und weiteren Forderungen.

# 1. Bürokratie abbauen – BAUEN ERMÖGLICHEN



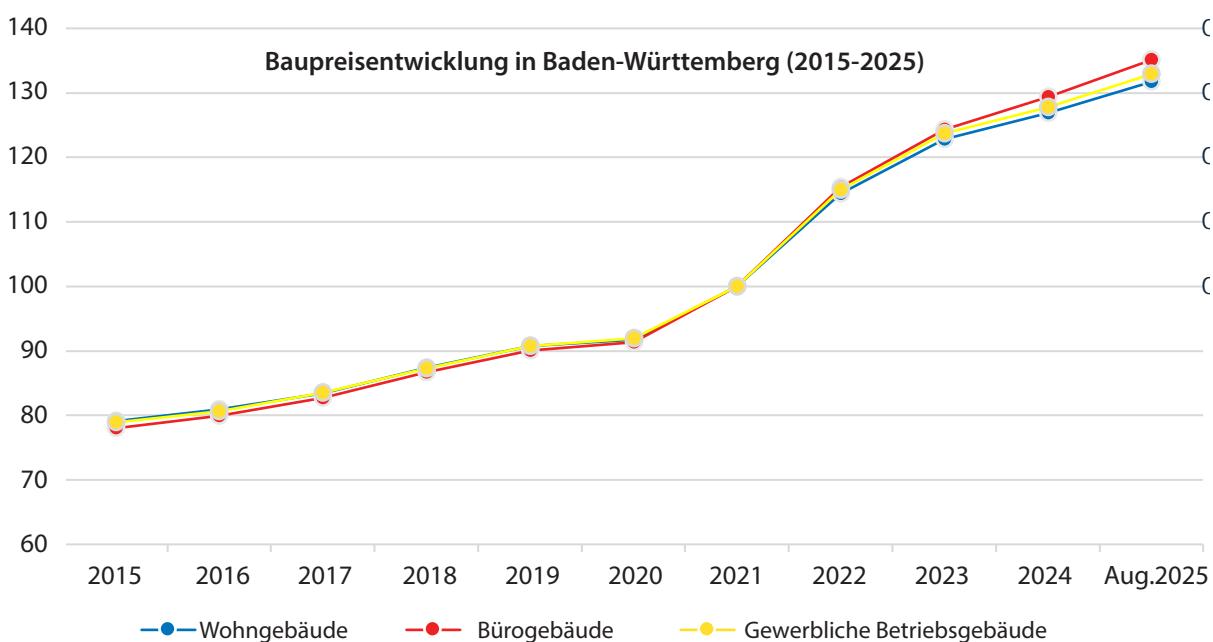
## STATUS QUO:

Bauen in Baden-Württemberg ist in den vergangenen Jahren immer komplizierter, langsamer und teurer geworden. Seit 2008 sind die Baukosten um rund 80 Prozent gestiegen und zählen heute zu den höchsten im gesamten Bundesgebiet. Besonders bei Ein- und Zweifamilienhäusern liegt Baden-Württemberg deutschlandweit an der Spitze der Kostenentwicklung, bei Mehrfamilienhäusern rangiert der Südwesten unter den drei teuersten Bundesländern. Entscheidende Treiber der Kostenexplosion im Land sind veraltete Prozesse, überbordende Regelwerke und ein Verwaltungssystem, das zu wenig gesteuert und zu selten modernisiert wird.

Zudem fehlt es an klaren Verantwortlichkeiten und einer konsequenten Führung der Genehmigungsprozesse. Viele Verfahren dauern unverhältnismäßig lange, weil Beteiligte aufeinander warten, Prüfungen mehrfach erfolgen müssen oder unterschiedliche Behörden unterschiedlich auslegen, was gelten soll. Anstatt Entscheidungen zu ermöglichen, dominiert vielerorts ein Absicherungsmodus, der Projekte verzögert und Risiken erhöht. Die Folge: Investorinnen und Investoren müssen mit jahrelangen Verfahrenszeiten rechnen, selbst wenn die Bauarbeiten schneller abgeschlossen wären als die Genehmigungsphase.

Gleichzeitig ist die Digitalisierung der Bauverwaltung nicht flächendeckend umgesetzt. In vielen Baurechtsbehörden erfolgen Kommunikation, Antragsabstimmung und Rückfragen nach wie vor analog oder in heterogenen Systemen ohne durchgängige Schnittstellen. Ein landesweites Verständnis davon, wie digitale Verfahren durchgängig, transparent und beschleunigend wirken können, fehlt. Damit bleiben Potenziale ungenutzt, die Bearbeitungszeiten verkürzen, Kosten reduzieren und Transparenz für alle Beteiligten schaffen könnten.

Hinzu kommt ein Regelungsrahmen, der in den vergangenen Jahren stetig erweitert, aber kaum entrümpelt wurde. Ob Landesbauordnung, Baubebenrechte oder technische Richtlinien: An vielen Stellen finden sich Doppelprüfungen, unklare Interpretationen oder komplizierte Vorgaben, die den Bauprozess zusätzlich erschweren.



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2025



## WAS JETZT ZU TUN IST:

### 1. Technische Vorgaben und Bau-Standards senken

Die Landesregierung muss die bautechnischen Vorgaben und Standards in Baden-Württemberg so weit vereinfachen, dass das Bauen wieder deutlich preiswerter wird. Der Hamburger Standard zeigt, dass sich die Baukosten um bis zu ein Drittel reduzieren lassen, wenn konsequent unnötige technische Anforderungen gestrichen und Regelwerke entschlackt werden. Im Land der Häuslebauer sollte jedoch noch mehr möglich sein: Baden-Württemberg braucht einen eigenen **Südwest-Standard**, der auf das baurechtlich notwendige Minimum fokussiert, kostentreibende Verschärfungen ausschließt und Planungssicherheit schafft. Ein solcher Standard würde das Land wieder zum Vorreiter im pragmatischen und wirtschaftlich tragfähigen Bauen machen.

Auch die Umnutzung von Bestandsgebäuden ist durch starre Regelwerke erschwert. Dabei ist diese ein wesentlicher Baustein für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Daher müssen Denkmalschutz, bauliche Vorgaben und gestalterische Standards überprüft und, wo sinnvoll, an moderne Nutzungsformen angepasst werden. Durch **flexiblere Regelungen** – beispielsweise bei Gestaltungsvorgaben und Werbesatzungen – kann die Aktivierung von Erdgeschossen und gewerblichen Flächen deutlich erleichtert werden.

### 2. Verwaltungsprozesse konsequent digitalisieren

Die Landesregierung muss sicherstellen, dass Bauplanungs- und Genehmigungsverfahren in Baden-Württemberg vollständig digital abgewickelt werden können. Dazu gehören einheitliche Schnittstellen, digitale Antragsstrecken, standardisierte Prüfpfade und die durchgängige digitale Kommunikation zwischen Bauherrschaft, Planungsbüros und Behörden. Eine solche vollständige Digitalisierung reduziert Bearbeitungszeiten, schafft Transparenz, löst Engpässe schneller auf und senkt letztlich die Baukosten.

Hierzu kann die Einführung eines KI-gestützten, landesweiten **Genehmigungs-Dashboards**, das alle Verfahrensschritte in Echtzeit abbildet, helfen. Alle Beteiligten müssen jederzeit erkennen können, wo ein Antrag steht, welche Schritte abgeschlossen sind und wo Verzögerungen auftreten. Ein digitaler Verfahrenslotse soll die Prozesse aktiv begleiten, Rückfragen koordinieren und sicherstellen, dass Anträge zügig und im Sinne der Projekte bearbeitet werden.

### 3. Baugenehmigungen beschleunigen und vereinfachen

Die Landesregierung muss die Planungs- und Genehmigungsprozesse im Bauwesen grundlegend beschleunigen. Dafür braucht es einen Bau-Turbo für besser ausgestattete Ämter sowie klare Entscheidungsstrukturen. Die direkt handelnden Personen in den Behörden benötigen mehr Entscheidungsspielraum, damit Verfahren nicht im Absicherungsmodus verharren, sondern im Sinne einer aktiven, entwicklungsorientierten Verwaltung geführt werden.

Baugenehmigungen dürfen nicht länger dauern als die Bauarbeiten selbst. Deshalb braucht es ein verbindliches Geschwindigkeitsziel, bei dem Projekte konsequent priorisiert und Verfahren aktiv gesteuert werden. Eine Genehmigungsfiktion, auch für Bebauungspläne, sorgt dafür, dass Anträge nicht ins Leere laufen, sondern innerhalb klarer Fristen entschieden werden müssen.

Ein zentraler Hebel ist zudem die **Einführung und konsequente Anwendung von Typengenehmigungen**. Wiederkehrende Gebäudetypen können so einmal geprüft und anschließend beschleunigt genehmigt werden. Das bedeutet massive Zeitsparnisse für serielle Projekte und für Kommunen, die dringend Wohn- und Gewerbegebäude benötigen.

Planungs- und Genehmigungsverfahren müssen von der Landesentwicklungsplanung über die Regionalplanung bis zu Flächennutzungs- und Bebauungsplänen aufeinander abgestimmt werden. Standardisierte Prozesse und klarere Verantwortlichkeiten verkürzen Abstimmungen und schaffen Verlässlichkeit im gesamten Ablauf.

#### 4. Ermessensspielräume nutzen

Die Landesregierung muss dafür sorgen, dass Genehmigungsbehörden ihre bestehenden Ermessensspielräume konsequent zugunsten der Bauvorhaben nutzen können. Dazu braucht es moderne, praxisorientierte Verwaltungshinweise, die ein „**Im Zweifel für das Bauvorhaben**“-Prinzip verankern und die Entscheidungsbereitschaft der Behörden stärken. Statt eines Übergewichts an Absicherung muss ein Mindset des Machens, des Pragmatismus und der lösungsorientierten Abstimmung gefördert werden – auch auf kurzem Dienstweg. Eine serviceorientierte Verwaltung schafft Vertrauen bei Nutzerinnen und Nutzern und der Investorenseite. Für die Landesbauordnung sollen klare, verbindliche Anwendungshinweise erlassen werden, die Interpretationsspielräume begrenzen und Rechtssicherheit erhöhen. Nur wenn die Regeln verständlich, praktikabel und realistisch sind, können sie landesweit angewendet werden und zu schnelleren, verlässlicheren Entscheidungen beitragen.

#### 5. Baugenehmigungsgebühren reduzieren

Digitale Verfahren im Bauwesen führen zu geringeren Verwaltungsaufwänden und dieser Effizienzgewinn sollte an die Bauherrin oder den Bauherrn weitergegeben werden. Dazu braucht es einen landesweit einheitlichen, niedrigen Gebührensatz, der Planungssicherheit schafft und kommunale Unterschiede reduziert. Der **geförderte Wohnungsbau** muss dabei **vollständig von Baugenehmigungsgebühren befreit** werden, um zusätzliche Kostenbarrieren abzubauen und Investitionen zu erleichtern. Gerade in angespannten Märkten wirkt eine Gebührenbefreiung unmittelbar entlastend und ermöglicht es, mehr Projekte wirtschaftlich darzustellen. Eine einheitliche, transparente Gebührenstruktur ist damit ein zentraler Baustein für eine Bau-Belebung im Land und eine moderne, bürgerfreundliche Verwaltung.

#### 6. Kümmerer-Strukturen schaffen

Für komplexe Bauvorhaben braucht es frühzeitig klare Zuständigkeiten und verlässliche Ansprechpartner. Die Landesregierung sollte deshalb **Kümmerer-Strukturen** etablieren: feste Ansprechpersonen in den Baurechtsbehörden, die Projekte ab der frühen Phase begleiten, Abstimmungen koordinieren und als verbindliches Gegenüber für Bauherrschaften, Planungsbüros und Fachämter dienen und Entscheidungen treffen. Interne Verwaltungsfristen können den Gesamtprozess zusätzlich beschleunigen.

Zudem sollten **verpflichtende Auftaktgespräche** vor Einreichung eines Bauantrags Standard werden. In diesen Gesprächen werden offene Fragen geklärt, Anforderungen abgestimmt und ein gemeinsames Verständnis über Ziel, Umfang und Vorgehen geschaffen. Ein solcher frühzeitiger Konsens reduziert spätere Konflikte, beschleunigt das Verfahren und erhöht die Planungs- und Investitionssicherheit für alle Beteiligten.



## 2. Zusammenhalt fördern – **BEZAHLBAREN WOHNRAUM SCHAFFEN**



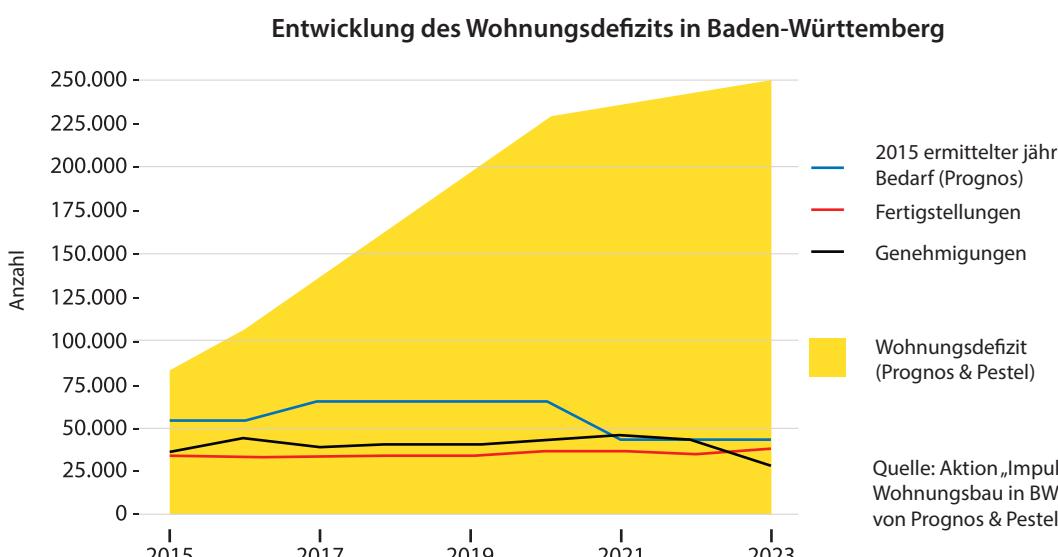
### STATUS QUO:

Der Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg befindet sich in einem deutlichen Ungleichgewicht. Das Wohnungsdefizit ist in den vergangenen Jahren massiv gestiegen. Aktuell fehlen im Land rund 200.000 Wohnungen. Insbesondere in der Metropolregion Stuttgart übersteigt die Nachfrage für preisgünstiges Wohnen das Angebot seit Jahren. Dadurch ist Wohnraum für immer mehr Haushalte, zunehmend auch für mittlere Einkommen, kaum noch bezahlbar. Gleichzeitig ist die Baukostenentwicklung außer Kontrolle geraten: Material, Zinsen, Energie und umfangreiche technische Anforderungen treiben die Gestehungskosten auf ein Niveau, das den Wohnungsneubau wirtschaftlich kaum mehr darstellbar macht. Hinzu kommen langwierige Planungs- und Genehmigungsverfahren, die Projekte verzögern und zusätzliche Risiken erzeugen.

Auch im geförderten Wohnungsbau verschärft sich die Lage dramatisch. Aktuell gibt es in Baden-Württemberg nur noch rund 55.000 Sozialwohnungen, während knapp 1,3 Millionen Haushalte Anspruch auf einen Wohnungsberichtigungsschein hätten. Die Förderprogramme des Landes – abgewickelt über die L-Bank – sind regelmäßig schnell ausgeschöpft. Für viele Projekte bedeutet das: Ohne Bewilligung kein Baustart, und ohne verfügbare Mittel bleibt nur die Hoffnung auf das Folgejahr. Diese Unsicherheit trifft ein Segment, das besonders stabilisierend auf den Wohnungsmarkt wirken soll. Erschwerend hinzu kommen zu langsamen Bewilligungsprozesse. Für die Genehmigung eines Förderantrags müssen häufig bis zu zwölf Monate eingeplant werden – länger als für manche Bauphase selbst. Die wirtschaftliche Umsetzung geförderter Projekte wird dadurch zunehmend unberechenbar.

Der Erwerb von Wohneigentum ist ebenfalls zu einer großen Hürde geworden. Baden-Württemberg gehört mit einem Grunderwerbsteuersatz von fünf Prozent zu den teuersten Bundesländern. In Verbindung mit gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten führt dies dazu, dass für viele Haushalte der Weg in die eigenen vier Wände nicht mehr erreichbar ist. Der Eigentumserwerb – ein wichtiger Baustein für Altersvorsorge, Vermögensbildung und gesellschaftliche Stabilität – wird damit systematisch erschwert.

Gleichzeitig bleibt viel potenzieller Wohnraum ungenutzt. Schätzungen zufolge stehen in Baden-Württemberg über fünf Millionen Quadratmeter ehemals gewerblich genutzter Flächen leer oder sind unterausgelastet. Diese Flächen könnten – insbesondere in zentralen oder gut erschlossenen Lagen – einen wertvollen Beitrag zur Wohnraumschaffung leisten. Doch Umnutzungen scheitern häufig an komplizierten bauordnungsrechtlichen Vorgaben, fehlenden Standards oder langen Abstimmungsprozessen.





## WAS JETZT ZU TUN IST:

### 1. Wohnraumförderung ausbauen und neu ausrichten

Die Landesregierung muss den geförderten Wohnungsbau deutlich stärker finanziell unterstützen. Während andere Bundesländer – wie Bayern – jeden Euro Bundesförderung mit einem eigenen Euro aus dem Landshaushalt kofinanzieren, liegt der Landesanteil in Baden-Württemberg bislang nur bei rund 60 Cent pro Bundes-Euro. Als wirtschaftsstarkes Bundesland mit angespanntem Wohnungsmarkt sollte Baden-Württemberg künftig jedes Jahr eine vollständige **1:1-Kofinanzierung der Bundesmittel** gewährleisten. Ergänzend zur Objektförderung muss eine an die Einkommensgrenzen der Mieterinnen und Mieter angelehnte **Subjektförderung** eingeführt werden, um zielgruppengenau zu fördern und Fehlbelegungen zu reduzieren.

### 2. Landesförderung beschleunigen und vereinfachen

Die Landesregierung muss die Vergabe von Wohnraumfördermitteln deutlich beschleunigen und die Förderverfahren straffen. Bewilligungs- und Prüfprozesse sind so zu gestalten, dass Förderentscheidungen zügig, digital und verlässlich erfolgen. Die Förderkriterien müssen stärker wirtschaftlich ausgerichtet werden, damit mit den vorhandenen Mitteln mehr geförderte Wohnungen entstehen können. Einfache Antragswege, klare Standards sowie flexible, investitionsfreundliche Bedingungen ermöglichen eine höhere Fördereffizienz. Die Landesregierung muss sich dafür einsetzen, dass die **L-Bank künftig Förderanträge innerhalb von 60 Tagen** beantwortet.

### 3. Grunderwerbsteuer herabsetzen

Um Bau- und Immobilienwirtschaft zu stabilisieren, Wohneigentum zu ermöglichen und die Nachfrage anzukurbeln, muss der Steuersatz der **Grunderwerbsteuer** in Baden-Württemberg **auf 3,5 Prozent sinken** – befristet, bis sich der Wohnungsbau stabilisiert. Beim Ersterwerb und im sozialen Wohnungsbau ist eine **dauerhafte Abschaffung** erforderlich. Die Landkreise und Kommunen müssen für entstehende Einnahmeausfälle angemessen kompensiert werden.

### 4. Umwidmung von Gewerbe in Wohnraum erleichtern

Die Landesregierung soll ein **Landesprogramm zur beschleunigten Umnutzung** leerstehender Gewerbe- und Büroflächen in Wohnraum auf den Weg bringen. Rechtliche und technische Hürden in der Landesbauordnung sind so zu reduzieren, dass bestehende Gebäude deutlich schneller in Wohnraum überführt werden können. Für geeignete Lagen müssen klare, einheitliche Vorgaben geschaffen werden, damit Kommunen und Eigentümerinnen und Eigentümer Flächen zeitnah aktivieren können.

### 5. Verlässliche Rahmenbedingungen für serielles und modulares Bauen schaffen

Die Landesregierung muss bautechnische und klimabezogene Anforderungen so gestalten, dass Neubau und Sanierung wirtschaftlich realisierbar bleiben. Dazu gehören praktikable Effizienzstandards, technologieoffene Vorgaben und die Gleichbehandlung aller nachhaltigen Baustoffe ohne einseitige Materialvorgaben. Die Landesbauordnung ist insbesondere bei Stellplatzverpflichtungen, Abstandsflächen und Lärmschutz zu vereinfachen; eine flexiblere TA-Lärm ist unausweichlich. Innovative Konzepte wie **Gebäudetyp E** sowie **serielles und modulares Bauen** brauchen zudem verlässliche Rahmenbedingungen, um Geschwindigkeit und Skaleneffekte zu heben. Planen und Bauen müssen enger verzahnt und digital unterstützt werden, damit Nachweise, Prüfungen und Abläufe schneller erbracht werden können.



## 3. Infrastruktur ausbauen – NEUE NUTZUNGSRÄUME ENTWICKELN



### STATUS QUO:

Die aktuelle Flächensituation in Baden-Württemberg ist geprägt von deutlichen strukturellen Verschiebungen: Während in peripheren Büro- und Mischnutzungslagen zunehmend Leerstände entstehen, bleibt die Nachfrage nach modernen, gut angebundenen Gewerbe- und Logistikflächen hoch. Insbesondere in der industriellen Produktion sowie in der Logistikbranche konzentriert sich der Bedarf weiterhin entlang der Autobahnen und an multimodalen Knoten. Gleichzeitig stehen zahlreiche ehemalige Gewerbegebiete und Industrieareale als Konversionsflächen zur Verfügung, deren Reaktivierung jedoch häufig durch Altlasten, unzureichende Erschließung oder fehlende Investitionssicherheit gebremst wird.

Bei der Innenentwicklung zeigt sich, dass Umnutzungen – etwa von Büroflächen zu Produktion oder kleinteiliger Logistik – grundsätzlich möglich und technisch machbar sind, aber in der Realität oft an langen Genehmigungs- und Planungsprozessen sowie an infrastrukturellen Begrenzungen scheitern. Besonders die Kapazität von Strom- und Datennetzen sowie die verkehrliche Andienung entscheidet darüber, ob und wie eine Bestandsfläche (um)genutzt werden kann.

Die räumliche Priorisierung folgt zunehmend funktionalen Kriterien: Im Zentrum stehen Standorte mit guter ÖPNV-Erreichbarkeit, vorhandenen Netzinfrastrukturen und kurzen Wegen für Arbeitskräfte. Gewerbe- und Logistikkonzessionen konzentrieren sich weiterhin auf verkehrsnahe Standorte. Die Anforderungen der Nutzerinnen und Nutzer an Immobilien haben sich zugleich verschoben: Energieeffizienz, ESG-Konformität, Qualität der digitalen Infrastruktur, Lärm- und Emissionsvorgaben sowie die Möglichkeit zur Automatisierung werden heute als Grundvoraussetzungen betrachtet. Damit steigen sowohl die technischen Anforderungen an Bestandsgebäude als auch die Ansprüche an die kommunale Flächenentwicklung.

Auf der Ebene der Planverfahren zeigt sich seit Jahren ein strukturell verlangsamer Entwicklungsprozess. Aktualisierungen von Bebauungsplänen, Umweltprüfungen, Altlastenuntersuchungen und Abwägungen der Kosten-/Nutzen- und Risikoverteilung führen zu enormen Vorlaufzeiten. Unterschiedliche Planungsebenen – insbesondere Regionalplanung und kommunale Planungshoheit – sind nicht gut verzahnt. Zudem erschweren die begrenzten Personalressourcen in den Kommunen selbst kleinere Umsetzungsmaßnahmen. Insgesamt zeigt sich ein Widerspruch zwischen vorhandenen Aktivierungs- und Umnutzungspotenzialen einerseits sowie rechtlichen und infrastrukturellen Hemmnissen andererseits.

Leerstandsquote von Büroflächen in der Landeshauptstadt Stuttgart (2010-2025)

Leerstandsquote für Büroflächen (in %)



Quelle: bulwiengesa,  
DZ Bank: Regionale  
Immobilienzentren  
Deutschland 2025.



## WAS JETZT ZU TUN IST:

### 1. Digital- und Energieinfrastruktur stärken und ausbauen

Die Immobilienwirtschaft fordert einen konsequenten Ausbau der digitalen sowie der Energieinfrastruktur, damit Gewerbe, Industrie und Handel zuverlässig versorgt werden können. Dazu gehören sowohl leistungsfähige physische Netze als auch der Betrieb großer Rechen- und Speicherzentren. Die Landesregierung muss Genehmigungen für erneuerbare Energien und den **Netzausbau von Glasfaser und Mobilfunk** deutlich beschleunigen, damit die Versorgungssicherheit langfristig gewährleistet bleibt und Investitionen nicht durch Engpässe ausgebremst werden. Baden-Württemberg muss hier mit anderen europäischen Regionen mithalten können, um Digitalisierung, Automatisierung und KI-Anwendungen im Land voranzubringen. Ohne eine stabile und skalierbare Energieversorgung verlieren die Wirtschaftsstandorte im Land weiter an Wettbewerbsfähigkeit.

### 2. Aktive Ansiedlungspolitik betreiben

Baden-Württemberg benötigt eine deutlich aktiveres Ansiedlungspolitik, die neue Unternehmen, Start-ups und innovative Geschäftsmodelle gezielt anzieht. Die Immobilienwirtschaft fordert hierfür attraktive Förderprogramme, bessere Finanzierungsmöglichkeiten für Gründerinnen und Gründer sowie die flächendeckende Entwicklung von Standorten, an denen Innovation entstehen kann – von Coworking-Flächen über Technologieparks bis hin zu spezialisierten Zentren für Zukunftssektoren wie Luft- und Raumfahrt, Robotik, Sensorik, Mikroelektronik und KI. Baden-Württemberg braucht ein deutlich **aktiveres Standortmanagement** für Büro-, Logistik- und Produktionsansiedlungen. Das Land soll zudem die Wirtschaftsförderung auf Landes- und Regionalebene personell stärken.

### 3. Verkehrsinfrastruktur modernisieren und Mobilität vernetzen

Um Staus zu reduzieren, die Zuverlässigkeit des ÖPNV zu erhöhen und wirtschaftliche Logistikketten zu sichern, ist ein deutlich **höheres Investitionsbudget für die Verkehrsinfrastruktur** erforderlich. Baden-Württemberg braucht leistungsfähige Straßen, Schienenverbindungen und Güterverkehrssysteme, die moderne Logistik- und Cargoströme bewältigen können. Gleichzeitig sind multimodale Verknüpfungspunkte notwendig, die ÖPNV, Individualverkehr, Radverkehr und Logistik intelligent miteinander verbinden. Auch ambitionierte Projekte wie ein S-Bahn-Ring oder ringförmige ÖPNV-Verbindungen in der Metropolregion Stuttgart müssen ernsthaft geprüft und – wo sinnvoll – politisch priorisiert werden. Eine moderne Verkehrsinfrastruktur ist nicht nur ein Standortfaktor, sondern eine Grundvoraussetzung für funktionierende Gewerbe- und Wohnstandorte.

### 4. Entscheidungsstrukturen wirtschaftsorientiert ausrichten

**Entscheidungen** in Politik und Verwaltung sollten stärker **im Sinne wirtschaftlicher Entwicklung** und weniger aus reiner Risikoabsicherung getroffen werden. Die Immobilienwirtschaft fordert langfristige Planungssicherheit, die nicht abhängig von wechselnden politischen Mehrheiten ist. Eine agile, lösungsorientierte Verwaltung, die Wirtschaftsförderung als strategische Aufgabe versteht, ist unerlässlich für Investitionen in Flächen, Gebäude und Infrastruktur. Ein wichtiger Baustein hierbei ist der **Abbau von Doppelzuständigkeiten**.



## 4. Gewerbe und Handel stärken – **STADTRÄUME BELEBEN**



### **STATUS QUO:**

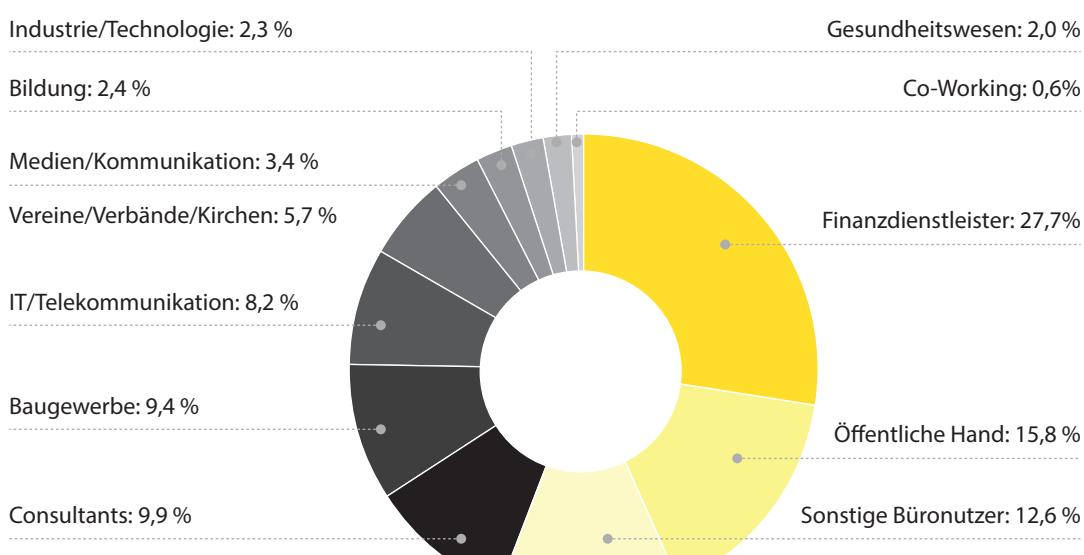
In vielen Innenstädten und Stadtteilzentren in Baden-Württemberg verfestigen sich Leerstände vor allem dort, wo Erreichbarkeit und Mietniveau den Anforderungen von Handel, Gastronomie und Dienstleistungen nicht mehr genügen. Besonders betroffen sind periphere Erdgeschosslagen, monotone Ladenzeilen sowie ältere Büro- und Praxisflächen, die hohe Modernisierungsbedarfe aufweisen. Indikatoren wie Passantenfrequenz, Aufenthaltsdauer, Leerstandsquote oder die Vielfalt der Erdgeschossnutzungen belegen die vielerorts rückläufige Nutzung und abnehmende Bindungskraft.

Die Ursachen sind verändertes Konsumverhalten und eine Verschiebung hin zu digitalen Angeboten, steigende Betriebs- und Energiekosten sowie räumliche Bedingungen, die modernen Nutzungskonzepten nicht mehr entsprechen. In einzelnen Lagen verschärfen kommunale Satzungen wie Stellplatzauflagen, Gestaltungs- und Werbebestimmungen oder bauliche Restriktionen wie der Denkmalschutz die wirtschaftliche Nutzbarkeit.

Parallel dazu zeigt sich in vielen Kommunen eine unzureichende Mischung der (Erdgeschoss-)Nutzungen. Während hochfrequentierte Innenstadtlagen häufig über eine Vielfalt gastronomischer Angebote verfügen, fehlt es an ausgewogenen Strukturen aus Ladengeschäften, Handel, kulturellen und Bildungsangeboten. In Stadtteilzentren wiederum ist das Angebot oftmals nicht mehr zeitgemäß, wodurch sowohl Nahversorgung als auch Aufenthaltsqualität geschwächt werden.

Gleichzeitig bestehen Chancen zur kurzfristigen Reaktivierung von Flächen. Viele leerstehende Erdgeschossräume eignen sich baulich und rechtlich für temporäre oder einfach umsetzbare Nutzungen wie Coworking, Pop-up-Handel, Makerspaces oder quartiersbezogene Dienstleistungen. Solche Nutzungen sind häufig mit geringeren baulichen Anpassungen umsetzbar und benötigen nur vereinfachte oder befristete Genehmigungen. Dennoch werden diese in der Praxis kaum oder nur nach langen Verfahren erteilt. Insgesamt zeigt sich, dass die Regulierung des öffentlichen Raums und der Gebäudenutzung vielerorts nicht ausreichend auf flexible und zeitgemäße Nutzungskonzepte ausgerichtet ist.

**Flächenumsatz der Branchen in der Landeshauptstadt Stuttgart (2023)**



Quelle: Wirtschaftsförderung Landeshauptstadt Stuttgart, E&G Real Estate 2023.



## WAS JETZT ZU TUN IST:

### 1. Genehmigungspflicht bei gleichartiger Nutzung abschaffen

Die Landesregierung soll die Landesbauordnung und die zugehörigen Anwendungshinweise so anpassen, dass bei gleichartiger oder vergleichbarer Nutzung im Bestand („Gewerbe auf Gewerbe“) in aller Regel **keine formelle Baugenehmigung** mehr erforderlich ist. Wo keine wesentliche Änderung von Nutzung, Erschließung oder Emissionen eintritt, soll eine einfache Anzeige ausreichen. Das reduziert Aufwand, schafft Tempo für Neuansiedlungen und erleichtert insbesondere kleine und mittelständische Gründungen in Bestandsimmobilien.

### 2. Aufenthaltsqualität in Innenstädten verbessern

Die Landesgesetzgebung und Verwaltungspraxis müssen den Kommunen mehr Spielräume geben, um Aufenthaltsqualität in innerstädtischen Lagen zu erhöhen. Dazu gehört, **Vorschriften** im Sinne lebendiger Stadtzentren zu **flexibilisieren** – etwa bei Außengastronomie, Öffnungszeiten, Möblierung im öffentlichen Raum oder der Nutzung von Gehwegbereichen. Kommunen sollen unkompliziert mehr Grün, bessere Beleuchtung, zusätzliche Sitzgelegenheiten, Schattenplätze sowie Flächen für Begegnung und Sport schaffen können. Kultur im öffentlichen Raum sollte ausdrücklich unterstützt statt erschwert werden. Ergänzend dazu sollten city-nahe Park-Cluster geschaffen werden, um den Zugang zur Innenstadt zu erleichtern und gleichzeitig Flächen effizienter zu nutzen.

### 3. Temporäre Nutzungen erleichtern

Innenstädte brauchen mehr Freiräume für Zwischennutzungen und neue Formate. Die Landesregierung soll die rechtlichen Rahmenbedingungen so gestalten, **dass temporäre Nutzungen** – etwa Pop-up-Stores, kulturelle Angebote, Märkte, Sport- oder Sozialprojekte – **mit deutlich reduzierten formellen Anforderungen möglich sind**. Für zeitlich befristete Nutzungen in Bestandsgebäuden und im öffentlichen Raum sollen vereinfachte Verfahren, kürzere Fristen und angepasste Auflagen gelten. So werden Leerstände schneller aktiviert und neue Impulse für Frequenz und Stadtbild gesetzt.

### 4. Sicherheit, Sauberkeit und Ordnung zuverlässig gewährleisten

Für funktionierende Innenstädte sind Sicherheit, Sauberkeit und Ordnung zentrale Standortfaktoren. Die Immobilienwirtschaft fordert deshalb eine intensivere **Pflege öffentlicher Räume**, bessere Beleuchtung sowie eine konsequente Umsetzung kommunaler Ordnungskonzepte. Die regelmäßige Präsenz von Polizei und Ordnungskräften stärkt das Sicherheitsgefühl und sorgt so letztlich für eine höhere Attraktivität der Innenstädte.

### 5. Engagement, Identifikation und Vielfalt stärken

Kommunen profitieren von der Identifikation ihrer Bürgerinnen und Bürger mit ihrem Umfeld. Stolz auf die eigene Stadt entsteht auch durch gelungene Räume, bauliche und architektonische Qualität und durch Angebotsvielfalt. Die Immobilienwirtschaft setzt sich daher dafür ein, **Monostrukturen zu vermeiden** und stattdessen eine hohe Vielfalt der Nutzungen zu fördern.

**Immobilienwirtschaft Stuttgart e. V.**  
Seyfferstraße 34  
70197 Stuttgart  
+49 (0) 711 273824-85  
[info@iws-stuttgart.de](mailto:info@iws-stuttgart.de)