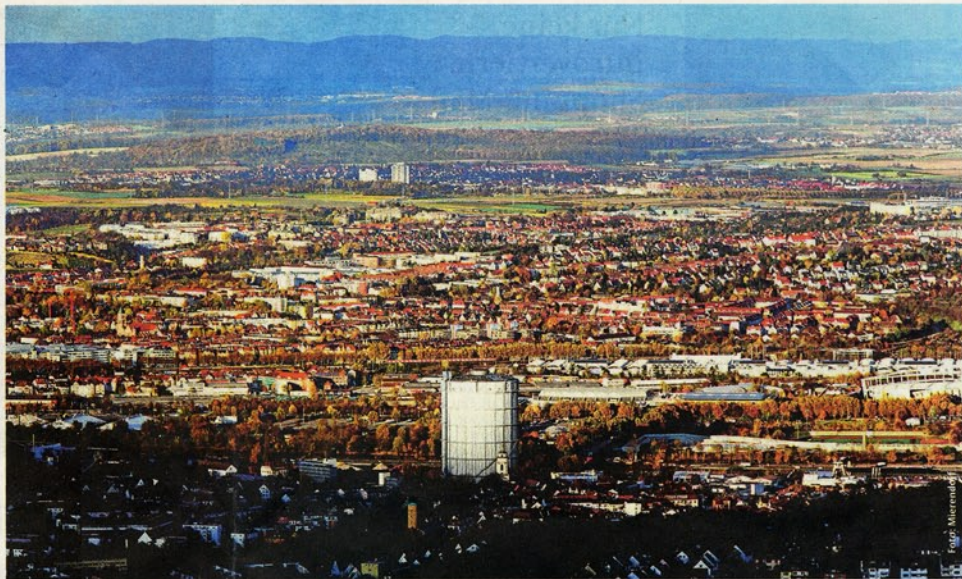


IMMOBILIEN-DIALOG REGION STUTTGART



Zum dritten Mal findet heute in Stuttgart der Immobilien-Dialog für die Region Stuttgart statt. Über 400 Immobilienexperten werden von den Veranstaltern im Technologiepark Step in Vaihingen zu Vorträgen und Podiumsdiskussionen erwartet. Das diesjährige Motto: Dynamik in einem anspruchsvollen Marktumfeld.

„TOP STANDORTE“



Wirtschaftsförderer Dr. Walter Rogg hat in seinem Beitrag die Region im Blick.

Der Immobilienstandort Region Stuttgart ist recht gut durch die große Wirtschaft- und Finanzkrise gekommen. Obwohl unser industrie- und exportstarker Wirtschaftsraum von der Rezession besonders stark betroffen war, hat sich das auf die Immobilienwirtschaft in der Region weniger gravierend ausgewirkt, als viele befürchtet haben.

Nachdem die Konjunktur dieses Jahr wieder kräftig angezogen hat und die Firmen optimistisch gestimmt sind, verstärkt sich die Nachfrage nach Gewerbeflächen wieder spürbar. Es gibt Anlass zur Hoffnung, dass wir das Niveau von 2007 und 2008 bald wieder erreichen. Vor allem günstig gelegene Industrie- und Logistikflächen sind in der Region gefragt. Dies bedeutet nicht, dass die regionale Wirtschaftsförderung in ihrer täglichen Arbeit die Auswirkungen nicht bemerkt hätte. So ist nach unserer Beobachtung die Anzahl der Investitionen in der Region, Neuanstellungen wie auch die Expansion von bereits ansässigen Unternehmen, im Krisenjahr 2009 um etwa ein Viertel zurückgegangen. Dies entspricht ziemlich genau dem Rückgang der Anfragen nach Gewerbeflächen, den wir als regionale Wirtschaftsförderung zu verzeichnen hatten. Auch die Struktur der Anfragen hat die Krise abgebildet: Vor allem Produktions- und Logistikflächen in der ganzen Region waren vom Rückgang betroffen, während der Büromarkt weniger in Mitleidenschaft gezogen wurde. Der Löwenanteil aller Anfragen nach Gewerbeflächen kommt aus der Region selbst, hier ist wegen des starken Rückgangs in der Vergangenheit eine spürbare Belebung in den nächsten Monaten zu erwarten. Bemerkenswert ist, dass das Interesse ausländischer Investoren während der Krise kaum nachgelassen hat. Im Verlauf der vergangenen Jahre lag diese Quote stets bei etwa einem Viertel aller Anfragen.

Ein Muss für die Branche

Zum dritten Mal gibt es einen Immobilien-Dialog von Stadt und Region

In der Immobilienbranche gibt es nicht viele Termine, hinter denen jeder aus dem Metier drei dicke Ausfühungszeichen in seinem Terminkalender macht. Neben den beiden großen Immobilienmessen Mipim in Cannes und Expo Real in München hat sich der Immobilien-Dialog, den die Stadt Stuttgart zusammen mit der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart und der Düsseldorfer Firma Heuer Dialog als Veranstaltungsdienstleister nun schon zum dritten Mal veranstaltet, zu einer attraktiven Netzwerk-Veranstaltung für die Branche entwickelt.

Waren es beim ersten Mal „nur“ die Themen der Vorträge, die die Immobilienelite aus dem ganzen Bundesgebiet anlockten, kristallisierte sich spätestens seit dem Immobilien-Dialog im Jahr 2009 immer mehr heraus, dass es sich in Stuttgart auch recht gut networken ließ. Wenngleich man schon sehr viel Sitzfleisch haben muss, wenn man allen Vorträgen von morgens neun Uhr (Begrüßung durch Stuttgarts Oberbürgermeister Wolfgang Schuster) bis 18 Uhr (Schlusswort Wirtschaftsförderer Klaus Vogt) folgen will. Ein Manko sind allerdings die fehlenden Tische, bemängelten schon im vergangenen Jahr manche Teilnehmer. Während es bei anderen Veranstaltungen dieser Kategorie

Usus ist, im Tagungsraum auch Tische aufzustellen, verzichten die Organisatoren des Immobilien-Dialogs „aus Platzgründen“ darauf. So erwarten die Veranstalter über 400 Immobilienexperten. An diesem Grundkonzept wollen die Veranstalter auch weiterhin festhalten, zumal es stadtbezogene größere Räumlichkeiten offenbar auch nicht gebe. Und auf die Neue Messe oder in das Haus der Wirtschaft will man offenbar nicht ausweichen ...

Auch Überlegungen, die Vorträge etwas zu entzerren und auf zwei Tage auszudehnen, wurden schnell wieder verworfen. Das Tagungsprogramm ist auch in diesem Jahr wieder eine bunte Mischung aus Eigen-PR für die großen Immobilienprojekte der Stadt und Region sowie Vorträgen zu aktuellen Branchenthemen. Die Stadt-Themen (Quartier S, Look 21) dürften dabei auf großes Interesse bei den Immobilienexperten stoßen, denn laut Wirtschaftsförderer Vogt kommt ein Großteil der Anmeldungen von außerhalb Baden-Württembergs.

Interessant wird es aber auch zu hören, was um die Landeshauptstadt herum derzeit geplant wird. Da gibt es zum Beispiel „die neue Mitte von Leonberg“ oder ein „anspruchsvolles Wohnbauprojekt“ in Esslin-

gen. Daneben geht es aber heute auch um die wirtschaftliche Situation auf den einzelnen Immobilieneilmärkten. Viele Experten schauen mit gemischten Gefühlen in die Zukunft. Die „harten Fakten“ zum Büromarkt Stuttgart etwa gibt es dazu ab 11 Uhr, anschließend diskutieren Immobilienexperten die Frage, ob man lieber abwarten oder handeln soll. Den Nachmittag eröffnet Stuttgarts Baubürgermeister Matthias Hahn mit einem Streifzug über aktuelle und künftige städtebauliche Entwicklungen in der Stuttgarter City. Rund 50 Projekte sind derzeit am Start oder noch in der Warteschleife. Zunehmend bereitet den Projektentwicklern auch die stagnierende Vermietung und Finanzierung Sorgen.

Die finanzierenden Banken verlangen immer höhere Vorvermietungsquoten oder Eigenkapitalausstattungen. Doch woher nehmen, diskutieren Immobilienfinanzierer und Vertriebsleute am Nachmittag im Step. Waren die Überraschungsgäste des letztjährigen Immobiliendialogs die Fraktionsvorsitzenden im neu gewählten Stuttgarter Gemeinderat, könnten dieses Jahr die Protagonisten rund um das A1-Baufeld von den Veranstaltern gegen 16.30 Uhr präsentiert werden.

„ATTRAKTIVER MARKT“



Stuttgarts Wirtschaftsförderer Dr. Klaus Vogt geht in seinem Beitrag auf die Sicht der Landeshauptstadt ein

„Stuttgart hat den attraktivsten Immobilienmarkt.“ So lautete die Überschrift des Rankings deutscher Städte, das die Deka-Bank und das Fachmagazin „Immobilienmanager“ im Winter 2009 veröffentlichten. München und Frankfurt am Main landeten auf den Plätzen zwei und drei. Bei anderen Vergleichen, zum Beispiel im gewerblichen Immobiliensektor, ist Stuttgart die Großstadt mit den niedrigsten Leerständen. Auch der Einzelhandel in Stuttgart trotz der Wirtschaftskrise und ist ein stabiler Faktor für die Immobilienwirtschaft. Filialisten zieht es vor allem in die Toplagen der City, so dass dort das Niveau der Spitzenmieten gleichbleibend hoch ist und die Flächennachfrage sogar über dem Angebotsvolumen liegt.

Der Wohnungsmarkt wächst stetig. Steigende Einwohnerzahlen, demografischer Wandel und verändertes Wohnverhalten sorgen dafür, dass die Wohnungsnachfrage auch in Zukunft überdurchschnittlich sein wird. Analysten gehen von 40 000 fehlenden Wohnungen bis zum Jahr 2025 aus.

Die Stabilität des Stuttgarter Immobilienmarkts basiert auf einem seit Jahren soliden und konstanten Wirtschaftswachstum und einem attraktiven, marktorientierten Immobilienangebot in den einzelnen Sparten, ohne die aus anderen deutschen Städten bekannten großen Schwankungen. Die zahlreichen Bauaktivitäten – und insbesondere Großbauprojekte wie die Bebauung des Europaviertels oder die Projekte „Quartier am Karlsplatz“, „Quartier S“ und „Look 21“ – sind beste Indizien dafür, dass der Stuttgarter Immobilienmarkt unverändert attraktiv und profitabel ist. Letztendlich ist ein Immobilien- und Wirtschaftsstandort dann für ein Unternehmen attraktiv, wenn es sich mit den lokalen Angeboten und Gegebenheiten gut identifizieren kann.



Die Landeshauptstadt hat viel zu bieten. Besonders an den warmen Sommerabenden erwacht die City zum Leben, wie hier rund um den Hans-im-Glück-Brunnen.

Foto: Mierendorf