

# Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 47

www.immobilienbrief-stuttgart.de

01.12.2009

## Inhaltsverzeichnis

### Seite 2

#### Stuttgart: Top in Europa

- Aktuelle Feri-Studie mit Bestnoten
- Hervorragende Chancen für Investoren
- Vor allem Mietwohnungen gesucht
- Büromarkt: Platz drei in Europa

### Seite 3

#### Flugfeld Böblingen/ Sindelfingen

- Investoren legen Konzepte vor

### Seite 5

#### Filmteams suchen spannende Immobilien

- Film Commission führt Datenbank
- Bis zu 3000 Euro Entgelt pro Drehtag
- Kontakt zur Immobilienbranche gesucht

### Seite 8

#### Wohn-Dialog Baden-Württemberg

- Unterschiedliche Erfahrungen mit großen Wohnungen
- Fürst überrascht mit Killesberg-Projekt
- Käufer wollen für Nachhaltigkeit nicht bezahlen

### Seite 10

#### Weihnachtsgeschenk

- Stuttgarter Turm-Kalender

### Seite 11

#### „Haus Martin“ übergeben

- Pflegeheim von KIAG und Hofkammer
- Projektdauer neun Jahre

## Liebe Leser!

**Der 15. Dezember ist für die Landesbank – und damit auch für ihre Tochter LBBW Immobilien – ein ganz wichtiges Datum.** Dann nämlich will die EU-Kommission bekannt geben, welche Auflagen Brüssel der LBBW macht. Günther Oettinger, Ministerpräsident von Baden-Württemberg und designierter EU-Kommissar für Energiepolitik, äußerte sich im Gespräch mit dem Immobilienbrief Stuttgart **optimistisch, dass ein förmliches Hauptverfahren vermieden werden kann und es zu einer für die LBBW und ihre Immobiliertochter guten Lösung kommt.** Daran arbeitet er intensiv.



**Oettinger bezeichnete die zu hohen Renditevorgaben der LBBW an ihre Immobiliertochter als Hauptgrund für deren Schieflage.** Deswegen seien zu große Risiken eingegangen worden. **Seiner Meinung nach sollte die LBBW Immobilien künftig wieder stärker Stadt- und Strukturentwicklung betreiben und sich um soziale Belange kümmern.** Also wieder das tun, was sie früher als LEG Baden-Württemberg getan hat. Die LEG war 1991 unter der Ägide Erwin Teufels an die L-Bank verkauft worden und kam später im Rahmen der Bankenfusion und -neuordnung zur LBBW.

Stuttgart ist viel schöner als Berlin – das wissen wir nicht erst seit der Fußball-WM 2006. **Stuttgart gehört zu den attraktivsten und zukunftsträchtigsten Immobilienstandorten in Europa.** Das wissen viele noch nicht, also kann man es nicht oft genug sagen. Ein neues Rating von Feri bescheinigt dem Standort Bestnoten. Bei der Betrachtung der Investmentchancen sieht das Researchunternehmen den **Stuttgarter Wohnimmobilienmarkt in Europa auf Platz zwei (!) nach Paris. Der Büromarkt liegt auf Platz drei, Einzelhandelsimmobilien auf Rang fünf** und bei der Wirtschaftskraft und -dynamik belegt die Schwabenmetropole immerhin noch den neunten Platz. Berlin wie auch Frankfurt, so viel nur am Rande, tauchen in diesem Ranking nicht einmal auf.

**Zu den klassischen Filmmetropolen gehört Stuttgart wirklich nicht.** Trotzdem werden auch hier zahlreiche Fernseh- und auch Kinofilme gedreht, wie aktuell die zwölfteilige Vorabendserie Soko Stuttgart des ZDF. Die WRS Wirtschaftsregion Stuttgart bemüht sich nach Kräften, Filmschaffende zu unterstützen, und sieht das auch als Chance, das Stuttgart-Bild in Deutschland und der Welt zu verbessern.

Was das mit Immobilien zu tun hat? **Die Filmteams suchen regelmäßig interessante Immobilien für Dreharbeiten.** Für manchen ist es vielleicht reizvoll, sein Büro oder Eigenheim abends auf der Mattscheibe flimmern zu sehen. **Und ganz am Rande lässt sich damit Geld verdienen: bis zu 3000 Euro pro Drehtag.** Wir finden, dies ist ein spannendes Immobilien Thema.

Ihnen wünschen wir beim Lesen dieses Artikels und auch der anderen viel Vergnügen. **Genießen Sie den Advent und machen Sie gute Geschäfte in einem der dynamischsten Immobilienstandorte Europas – klein zwar, aber fein!**

Mit herzlichen Grüßen

Ihr   
Frank Peter Unterreiner – Herausgeber



**STANDORT**

**Stuttgart ist zweitaktivste Stadt Deutschlands**

Lübbenau ist als aktivste Stadt Deutschlands ausgezeichnet worden. Stuttgart belegte bei dem von Coca-Cola und dem Deutschen Olympischen Sportbund initiierten Wettbewerb „Mission Olympic“ gemeinsam mit Göttingen, Neubrandenburg und Norden den zweiten Platz. 56 Städte nahmen in den vergangenen Monaten am deutschlandweiten Wettbewerb teil. Die Finalstädte hatten die Aufgabe, an einem Wochenende im Sommer möglichst viele Bürger in Bewegung zu bringen. Dazu fand in jeder Stadt ein dreitägiges Festival des Sports statt. Jede Bewegung und sportliche Aktivität wurde gezählt und ging in die Bewertung ein.

**STUTT GART 21**

**Baubeginn im Februar 2010**

Für das Jahrhundertprojekt Stuttgart 21 soll im Februar Baubeginn sein. Wie die Stuttgarter Zeitung erfahren haben will, könnten sich die Kosten auf bis zu 4,9 Milliarden Euro erhöhen. Offiziell werden Baukosten von 3,1 Milliarden Euro plus eine Pauschale für Unvorhergesehenes von 1,5 Milliarden Euro genannt.

**PROJEKTE**

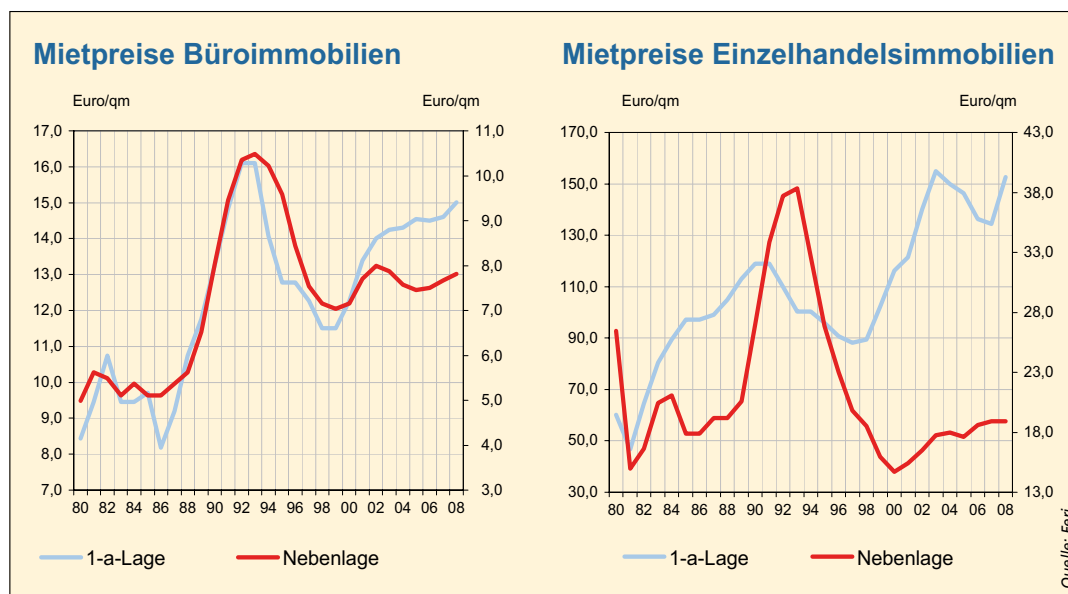
**Hotel für Cleeborn**

Auf einem 1200 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Ortskern von Cleeborn (Landkreis Heilbronn) plant BVV aus Nordheim einen Gebäudekomplex mit Hotel garni (etwa 35 Zimmer), Bankfiliale, Bäcker und Metzger. Baubeginn soll im Frühsommer 2010 sein. Das gesamte Investitionsvolumen von 2 Millionen Euro soll über einen geschlossenen Immobilienfonds (Private Placement) aufgebracht werden, an dem sich vorrangig lokale Unternehmer beteiligen.

**Feri-Studie sieht hervorragende Chancen für Investoren  
Stuttgart: Top in Europa**

**Hidden Champion – während Stuttgart als Wirtschafts- und vor allem als Technologiestandort bekanntermaßen zur Spitze in Europa gehört, gilt dieses Attribut für den Immobilienstandort noch immer. Die Landeshauptstadt wird diesbezüglich weit unter Wert wahrgenommen. Eine neue Studie von Feri Euro-Rating sollte dazu beitragen, dass damit endlich Schluss ist.**

Dass der VfB Stuttgart die Glasgow Rangers in der Champions League 2:0 vom Platz fegte, war zwar erfreulich, aber keineswegs ausgemacht. Als Immobilienstandort hingegen spielt Stuttgart in einer ganz anderen Liga als die pulsierende Schottenmetropole. **Die Konkurrenten heißen da Paris und London. In Deutschland können nur noch München und Hamburg mit Stuttgart mithalten.** Düsseldorf, mit dem Stuttgart gerne verglichen wird, spielt zwei Klassen tiefer – auf Glasgow-Niveau eben.



Laut Feri soll es mit den Mietpreisen bald weiter aufwärts gehen

**Investoren sollten in Stuttgart kaufen**

Die Rede ist jetzt allerdings nicht von Vermietungsumsätzen, Transaktionsvolumina oder Spitzenmieten. **In der Feri-Untersuchung geht es schlicht um die Frage, welche europäischen beziehungsweise deutschen Städte die höchste Wachstumsdynamik aufweisen, das heißt, wo die Mietpreise und Immobilienwerte künftig am stärksten steigen könnten.** Und damit natürlich um die Frage, wo Investoren kaufen sollten.

**Frankfurt und Berlin sind nicht einmal gelistet**

Die Antwort ist laut Feri klar: **Stuttgart gehört zu den europäischen Top-Favoriten.** Bei der erwarteten Wirtschaftskraft und -dynamik liegt die Landeshauptstadt auf Platz zehn, bei den erwarteten Miet- und Wertsteigerungen von Büroimmobilien auf Rang drei, bei Einzelhandelsimmobilien auf Platz fünf und bei Wohnimmobilien auf Rang zwei. **Frankfurt und Berlin hingegen wurden von Feri noch nicht einmal unter den zwanzig wachstumsstärksten Standorten Europas gelistet,** dafür gehören interessanterweise Wiesbaden und Mannheim dazu.

**Wirtschaftskraft und -dynamik: Platz zehn in Europa**

Mit Platz zehn schneidet Stuttgart in der Kategorie Wirtschaftskraft und -dynamik deutlich schlechter ab als in den eigentlichen Immobilienkategorien, liegt aber auch nur einen Platz hinter London. An der Spitze steht Warschau, gefolgt von Budapest und London. Hamburg liegt auf dem fünften, München auf dem sechsten Rang.

**PROJEKTE**

**Start frei für Häussler**

Der Stuttgarter Investor Rudi Häussler darf auf dem ehemaligen Gelände der Bausparkasse Leonberg sowie auf dem benachbarten Postareal 12 000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche bauen. Dem stimmte der Gemeinderat von Leonberg geschlossen zu. Zudem sollen 9000 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 4000 m<sup>2</sup> Büros entstehen. Insgesamt will Häussler 80 bis 100 Millionen Euro investieren.

**FLUGFELD**

**Investorenvorschläge eingereicht**

Für ein 1,8 Hektar großes Baufeld zwischen Meilenwerk, Wolfgang-Brumme-Allee und den Bahngleisen haben sich Gespräche mit Investoren konkretisiert, die bereits im Dezember 2008 mit Projekten vorstellig wurden, berichtet der Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen. Die vorgeschlagenen Nutzungen reichen von Hotels verschiedener Kategorien, einer Veranstaltungshalle,



Indoor-Sportanlagen wie Eisbahn, Soccer und Fitness, Wellness bis zu Gastronomie und Läden. Geplant sind auch ein Innovations- und Technologiepark mit Büronutzungen und Konferenzbereich sowie kulturelle und museale Einrichtungen. Die vorgesehenen Größenordnungen, unter anderem bei Einzelhandel und Hotels, sowie die städtebauliche Einbindung werden jetzt auf ihre Verträglichkeit überprüft. Die Angebote liegen bezüglich Nutzflächen, Baumassen und Gebäudehöhen teilweise deutlich über den Grenzen des Bebauungsplans.

**Feri Immobilienmarkt Rating Wohnen – 3. Quartal 2009**

Platz	Region	Wirtschaftskraft/ -dynamik	Büroimmobilien 1-a-Lage	Einzelhandelsimmobilien 1-a-Lage	Wohnimmobilien Insgesamt				
1.	Paris	B	54	B	54	C	53	A	61
2.	München	B+	58	B	55	A	64	B+	60
3.	<b>Stuttgart</b>	<b>C</b>	<b>53</b>	<b>B</b>	<b>55</b>	<b>B</b>	<b>56</b>	<b>B+</b>	<b>60</b>
4.	Hamburg	B+	59	B+	58	A	61	B+	60
5.	Budapest	A	62	C	50	A	62	B+	59
6.	Hauts-de-Seine	B+	57	C	49	B	55	B+	59
7.	Stockholm	A	62	C	52	C	53	B+	59
8.	London (inner)	A	61	B	55	B+	57	B+	58
9.	Wiesbaden	B	54	B+	58	B	54	B+	58
10.	Kopenhagen	C	52	C	52	B+	57	B+	57
11.	Utrecht	C	48	C	51	B	54	B+	57
12.	Salzburg	C	52	D	45	B+	57	B+	57
13.	Warschau	A	67	A	65	A	61	B	56
14.	Nantes	B+	58	C	51	B+	57	B+	56
15.	Madrid	B+	60	C	53	B+	57	B	56
16.	Düsseldorf	C	52	C	53	A	62	B	56
17.	Mannheim	D	45	C	47	B	56	B	56
18.	Glasgow	D-	43	C	49	B	55	B	55
19.	Manchester	C	50	C	48	B	54	B	55
20.	Mailand	C	51	B	54	B+	59	B	55

Bei einer rein deutschen Betrachtung – einer Untersuchung von 67 deutschen Stadt- und Landkreisen – liegt Stuttgart ebenfalls auf Platz zehn. Die Spitzenreiter sind hier Starnberg, Hamburg und München. Zum Ende des dritten Quartals 2008 verpassten die Feri-Researcher Stuttgart noch ein „A“ (analog der Bewertung von Wertpapieren) beziehungsweise 65 Punkte. Jetzt, ein Jahr später, reicht es nur noch für 53 Punkte und ein „C“. **Stuttgart hat hier deutlich stärker verloren als die meisten anderen Standorte.**

**Büroimmobilien: Platz drei gemeinsam mit London**

Ein dritter Platz bei den Renditeaussichten für Büroimmobilien in 1-a-Lagen, gemeinsam mit London, im europäischen Ranking nach Warschau und Hamburg, ist für Stuttgart ein hervorragendes Ergebnis. Paris und Mailand liegen gemeinsam auf dem vierten Platz.

Im innerdeutschen Vergleich stellt Feri auf den Markt für Büroimmobilien insgesamt ab (also nicht nur auf die 1-a-Lagen) und stellt Stuttgart mit der Note „A“ auf Platz zwei hinter Starnberg. Auf Platz drei kommt Hamburg. **Frankfurt (Platz 17, Note „C“), Düsseldorf (Platz 18, Note „C“) und Berlin (Platz 33, Note „D“) folgen abgeschlagen.** Aus der Metropolregion hat es noch der Landkreis Tübingen mit Platz 52 und einem „D-“ unter die ersten 67 geschafft.

Die gute Note ist vor allem dem niedrigen Leerstand zu verdanken, erläutert Feri-Analyst Manfred Binsfeld. Ein Wert von rund 6 Prozent würde bei wieder anziehender Nachfrage zu einer Verknappung führen. **Marktstabilisierend sei zudem, dass in Stuttgart kaum auf Vorrat gebaut werde sowie die hohe Eigennutzerquote.** Im Gegensatz zu anderen großen Bürostandorten **erwartet Feri außerdem einen steigenden Anteil an Bürobeschäftigten.** Auch die Zahl der Erwerbstätigen insgesamt soll steigen, von derzeit 338 800 auf 346 000 bis 2018. Feri erwartet, dass die Durchschnittsmiete in den 1-a-Lagen von aktuell 15 Euro bis 2018 auf 17,30 Euro steigt.

**Einzelhandel: Platz fünf, zusammen mit Mannheim**

Bei Investmentchancen im Segment Einzelhandelsimmobilien in 1-a-Lage sieht Feri Stuttgart europaweit auf dem fünften Platz – zusammen mit Mannheim. Platz eins belegt München, auf Platz zwei folgen Budapest und Düsseldorf. Rang drei teilen sich Hamburg und Warschau, Rang vier London, Kopenhagen, Salzburg, Nantes, Madrid und Mailand. Feri glaubt an einen Anstieg der Durchschnittsmiete in 1-a-Lagen von derzeit 148,20 Euro auf 174,20 Euro bis 2018.



## UNTERNEHMEN

### Württembergische will kaufen

Die Württembergische Versicherungsgruppe will ihr Immobilienportfolio ausbauen. 2009 sollen noch Transaktionen über 200 Millionen Euro abgeschlossen werden, berichtet Thomas Daily. In den folgenden drei Jahren seien weitere Käufe von jeweils bis zu 250 Millionen Euro möglich. Im Fokus stünden Core-Immobilien für 20 bis 60 Millionen Euro, in Einzelfällen auch darüber. Überwiegend soll in Deutschland investiert werden, bis zu ein Drittel könnte auf das Logistiksegment entfallen. Die Boomphase 2005 bis 2007 nutzte das Unternehmen, um sich von Immobilien im Wert von 750 Millionen Euro zu trennen.

## VERMIETUNGEN

### Stefanel mietet in der Königstraße

Stefanel mietete 500 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche in der Königstraße 21 in Stuttgart. Im nächsten Frühjahr will Stefanel dort seine neue Filiale eröffnen, momentan ist noch Puma Mieter. Storescouts hat den Mietvertrag vermittelt.

## Wohnimmobilien: Ein sensationeller zweiter Platz nach Paris

Mit 61 Punkten und einem „A“ liegt hier Paris vorne. Mit 60 Punkten und einem „B+“ folgen Stuttgart, München und Hamburg. 59 Punkte und ebenfalls „B+“ erhielten Budapest, Hauts-de-Seine und Stockholm. Düsseldorf muss sich mit einem „B“ und 56 Punkten zufriedengeben.

**Im deutschlandweiten Vergleich belegen Stuttgart, München und Hamburg gemeinsam den ersten Platz** mit 60 Punkten und einem „B+“. Interessant: Während München leicht verloren hat und Hamburg gleich blieb, konnte Stuttgart leicht zulegen. **„Von der Nachfrageseite her ist München besser“, urteilt Binsfeld. Doch das Angebot sei in Stuttgart noch knapper als in der Bayernmetropole.** Allerdings soll auch in Stuttgart die Nachfrage steigen. Feri erwartet, dass die Zahl der Haushalte von derzeit 313 800 auf 327 100 bis 2018 zulegt.

## Mietwohnungen: Insbesondere große Wohnungen fehlen

**Hinsichtlich der einzelnen Wohnimmobiliensegmente sieht Feri bei Neubau- und Altbauwohnungen das größte Renditepotenzial. Durchschnittliche beziehungsweise stabile Nachfrage, außergewöhnlich knappes Angebot und hohe Wertzunahme lautet das Feri-Urteil.** Das reicht jeweils für ein „A“, jedoch schneiden Altbauwohnungen mit 70 Punkten etwas besser ab als Neubaumietwohnungen mit 65 Punkten. „Im Mittelpunkt der Nachfrage stehen insbesondere größere Wohnungen, hier ist das Angebot knapp“, analysiert Feri. Durch den Talkessel sei eine Erweiterung des Angebots nur begrenzt realisierbar. Vor allem im Geschosswohnungsbau, der für den Mietwohnungsmarkt relevant ist, sei die Neubautätigkeit in den vergangenen Jahren gering gewesen. **2009 wurden in Stuttgart 1079 Wohnungen genehmigt, 2018 sollen es nur noch 600 sein.** Im gleichen Zeitraum erwartet Feri einen **Anstieg der Neubaumieten von 10,70 auf 12,70 Euro und der Altbauwerten von 8,60 auf 10,20 Euro.**

## Eigentumswohnungen mit geringerer Renditeerwartung

Bei Eigentumswohnungen erwartet Feri nur eine weit unterdurchschnittliche Wertzunahme und vergibt mit 53 Punkten ein „C“. **In mittleren und einfachen Lagen sei die Nachfrage geringer als das Angebot.** Gesucht seien vor allem familiengerechte Wohnungen in bevorzugten Lagen. **Aufgrund der hohen Preise würden viele Stuttgarter Mieter bleiben oder in das Umland abwandern.** Frei stehenden Einfamilienhäusern wird zwar eine durchschnittliche Wertzunahme prognostiziert, aber nur eine weit unterdurchschnittliche Nachfrage, was in der Summe für 52 Punkte oder ebenfalls ein „C“ reicht. ■

# Imagine.

Wenn wir gemeinsam mit unseren Kunden ein Projekt planen, schauen wir Ihnen genau ins Gesicht. Dort sehen wir diesen in die Zukunft gerichteten Blick voller Vorfreude und Stolz, Vernunft und Phantasie. Die Wünsche unserer Kunden von den Augen abzulesen, ist aber nur eine unserer Stärken. Über die anderen informieren wir Sie gern.

HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH  
Niederlassung Baden-Württemberg  
Telefon 0711 389809-10

**VERMIETUNGEN**

**Kiss Stuttgart mietet im Deutschen Haus**

Auf Vermittlung von Angermann wurden von Kiss Stuttgart Kontakt- und Informationsstelle für Selbsthilfegruppen 270 m<sup>2</sup> im Deutschen Haus in der Tübinger Straße in Stuttgart angemietet. Der Einzug des gemeinnützigen Vereins erfolgte Anfang November. Weitere Mieter sind die Yeans-Halle und die Friseur-Academy von Tony & Guy. Vermieter ist das ebenfalls in dem Gebäude ansässige Deutsche Haus.

**Adesso geht ins „Büx“**

Im Projekt „Büx“ der Development-Partner in der Stuttgarter Büchsenstraße hat Adesso 200 m<sup>2</sup> Bürofläche angemietet. Den Mieter vermittelte Ellwanger & Geiger.

**Kaufland statt Schlecker**

Die zur Schwarz-Gruppe (unter anderem Lidl) gehörende Lebensmittelkette Kaufland mietet zum 1. Januar 2010 die Schleckerlandhäuser in Geislingen, Göppingen und Schwäbisch Gmünd. Die Immobilien sollen umfangreich modernisiert werden.

**Film Commission Region Stuttgart führt Datenbank und hilft Motivgebern**

**Filmteams suchen spannende Immobilien als Drehorte**

Die eigene Immobilie abends auf der Mattscheibe sehen und damit noch Geld verdienen? Das geht, denn für Filmprojekte, aber auch für Fotoaufnahmen aller Art werden regelmäßig spannende Locations in der Metropolregion Stuttgart gesucht.



Eine schöne Vorstellung: Sie sitzen Erdnüsse knabbernd im Fernsehsessel und auf der Mattscheibe ist zu sehen, wie der Kommissar den Ganoven im Hof ihres Mehrfamilienhauses stellt. Oder wie sich in Ihrem Büroloft der smarte Juniorchef in Ihrem Sessel fläzt. Oder wie die glückliche Familie aus der Fernsehserie sich um den Esstisch in Ihrer Villa versammelt.

**ELLWANGER  
& GEIGER**  
REAL ESTATE

**BEI GEWERBLICHEN IMMOBILIEN ZÄHLT VOR ALLEM  
DIE ERFAHRUNG. REICHEN 97 JAHRE?**



BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG  
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart  
Telefon 0711/2148-299  
Herzog-Rudolf-Straße 1, 80539 München  
Telefon 089/17 95 94-21  
www.privatbank.de

## PERSONEN

### Fichtner ausgeschieden

Aus Altersgründen legte Burkhardt Fichtner (65) sein Amt als Vorsitzender der Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen nieder. Für



Burkhardt Fichtner und rechts sein Nachfolger Peter Bresinski

seine Verdienste wurde er mit der Ehrennadel des Verbands in Gold ausgezeichnet. Zu seinem Nachfolger wurde Peter Bresinski bestellt. Sein Amt als Geschäftsführer der VGW in Schwäbisch Gmünd wird Fichtner weiter bekleiden.

### Hesselbarth folgt Panter

Stabwechsel bei der LBS Baden-Württemberg: Auf eigenen Wunsch wird der Vertrag des Vorstandsvorsitzenden Heinz Panter (59) im kommenden Jahr nicht mehr verlängert, teilt die Bausparkasse mit. Sein Nachfolger wird Tilmann Hesselbarth (51), derzeit Geschäftsführer des Sparkassenverbands Baden-Württemberg und zuvor Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Zollernalb.

„Dann haben Sie im Bekanntenkreis etwas zu erzählen“, sagt Christian Dosch, Leiter der Film Commission Region Stuttgart lachend. Hinzu kommt die Möglichkeit, die Entstehung einer Fernseh- oder vielleicht sogar Kinoproduktion hautnah mitzuerleben. Zudem die Befriedigung, ein kulturelles Projekt unterstützt zu haben. **Und nicht zuletzt kann es sich finanziell lohnen: Rund 300 bis 3000 Euro – je nach Budget und Location – blättern die Filmteams pro Drehtag auf den Tisch.** Die Arbeiten an einem Drehort dauern in der Regel zwischen einem halben Tag und maximal ein, zwei Wochen, berichtet Dosch.

## 1200 Immobilien sind in einer Datenbank registriert

Von einem Stuttgarter Villenbesitzer, der so regelmäßig sein Konto aufbessert, erzählt Maren Hertzberg. Sie ist ein sogenannter Locationguide, eine von zwei Mitarbeiterinnen Doschs bei der Film Commission. Zur Arbeit von Hertzberg zählt unter anderem die Pflege einer Datenbank, in der 1200 Immobilien aus der Region Stuttgart registriert sind. Die eine Hälfte davon ist für jedermann freigeschaltet, die andere ist nur für die Mitarbeiter der Film Commission einsehbar. Und zwar in der Regel deshalb, weil die Eigentümer es so wollen.

Ferner archiviert Hertzberg Zeitungsartikel über interessante Immobilien, hortet Bildbände und speichert Newsletter – wie den Immobilienbrief Stuttgart. Ferner kann sie auf ein Netz von Kontakten zugreifen. Sollte dies alles bei der Suche nach dem richtigen Objekt nicht helfen, werden sogenannte Locationscouts losgeschickt.

## Die Film Commission sucht den Kontakt zur Immobilienbranche

Christian Dosch leitet seit August die Film Commission, die zum Geschäftsbereich Kreativwirtschaft der WRS Wirtschaftsförderung Region Stuttgart gehört. Bislang, so berichtet er, hat er noch keine Kontakte zur Immobilienbranche. Doch das will er ändern, schließlich sieht Dosch darin eine Chance, den Nachschub an benötigten Immobilien zu sichern. **Allein in Stuttgart werden pro Jahr etwa 300 Objekte benötigt, schätzt er.** Es sind nicht nur Fernseh- oder Kinoproduktionen, sondern beispielsweise auch Unternehmensfilme, die in der Region Stuttgart eine große Rolle spielen, oder Arbeiten von Studenten der Filmakademie. Auch die Letzteren haben ein Budget, doch fällt es in der Regel so schmal aus, dass sie manchmal auf die kostenlose Überlassung von Immobilien angewiesen sind.

## Standort- und Imagewerbung für Stuttgart

**Die Arbeit der 1999 gegründeten Film Commission ist eine kostenlose Dienstleistung der WRS,** wirbt Christian Dosch. „Film Commission“ sei ein international etablierter Begriff, sodass Film- und Fernsehproduzenten weltweit wissen, welche Serviceleistungen sich dahinter verbergen. Neben der Suche nach geeigneten Immobilien gehört die Unterstützung bei der Einholung von Drehgenehmigungen dazu,

Beschenken Sie sich  
dieses Jahr doch mal selbst.

Ihr neues Büro von Bräutigam & Krämer.



COLLIERS BRÄUTIGAM & KRÄMER GMBH & CO. KG, KÖNIGSTRASSE 5, 70173 STUTT GART  
TELEFON 07 11/22 7 33-0, WWW.COLLIERS-BK.DE



**PERSONEN**

**Spath Vorsitzender des  
Flugfeld-Kuratoriums**

*Auf Vorschlag des Gremiums wurde Dieter Spath, Leiter des Fraunhofer-Instituts für Arbeitswirtschaft und Organisation IAO*



*und des kooperierenden Instituts für Arbeitswissenschaft und Technologiemanagement IAT der Universität Stuttgart, zum Vorsitzenden des Kuratoriums des Flugfelds Böblingen/Sindelfingen gewählt. Er tritt damit die Nachfolge von Udo Andriof an. Die Amtszeit beträgt fünf Jahre.*

**Kipper wieder weg**

*Im April erst wurde Henrik Kipper als neuer Leiter Private Immobilien bei Ellwanger & Geiger vorgestellt. Im Oktober ist er bereits wieder ausgeschieden, sein Vorgänger Karlheinz Riegger bekleidet diese Funktion erneut – zumindest bis zum Eintritt in den Ruhestand Ende März 2010. Mit der Nachfolgesuche will man sich Zeit lassen.*

ebenso das Gespräch mit Behörden, die Besetzung des Filmteams und die Zusammenarbeit mit der Filmförderung Baden-Württemberg. Seine Arbeit versteht Dosch als Standort- und Imagewerbung, die über klassische Wege nur schwer finanzierbar sei. Diese Arbeit ist wichtig, denn immerhin wurde die erste Folge der neuen ZDF-Krimiserie Soko Stuttgart von 4,4 Millionen Zuschauern gesehen (immer donnerstags 18 Uhr).

**Nicht jede Immobilie eignet sich für Dreharbeiten**

„Filmteams suchen immer spannende Orte“, weiß Christian Dosch. Gewünscht wird selten die 08/15-Immobilie, sondern das Besondere. Zudem gilt es logistische Anforderungen zu beachten. **So umfasst ein Filmteam je nach Aufwand 30 bis 50 Personen, die irgendwo untergebracht werden müssen.**

Selbst wenn im Film eine Kleinwohnung gezeigt wird, wird also eine große benötigt. Unter 100 Quadratmetern, besser 150, geht in aller Regel nichts. Dann sollten die Räume so gelegen sein, dass die Technik gut angeliefert werden kann. Das Erdgeschoss oder erste Stockwerk wird auch deswegen bevorzugt, weil die Fenster von außen angestrahlt werden müssen. Bei oberen Etagen wären dazu Hebebühnen notwendig. Und schließlich müssen in der Nähe die Lastwagen für die Ausstattung und Technik sowie eventuell Wohnmobile für die Filmstars geparkt werden können.



Foto: Film Commission Region Stuttgart

**Die Film Commission unterstützt Motivegeber**

Wer sogenannter Motivegeber werden möchte – also Wohnung, Haus, Büro, Halle, Restaurant oder eine sonstige Lokalität für Film- und Fotoproduktionen anbieten möchte, findet in Maren Hertzberg die richtige Ansprechpartnerin. Neben einer Beschreibung benötigt sie für die Datenbank Grundrisse und Fotos. Und wenn die eigene Immobilie für Fernseh- oder Filmaufnahmen auserkoren wird? Dosch empfiehlt, lange vor Drehbeginn mit dem Produktionsteam zu sprechen und die Details genau zu klären. Dabei sollte auch festgehalten werden, welche Veränderungen durchgeführt werden und in welchem Zustand die Immobilie zurückgegeben wird. So kommt es vor, dass Zimmer umgestrichen werden oder andere Böden ausgelegt werden.

Die Film Commission bietet an, die Motivegeber dabei kostenlos zu beraten und bei der Motivübergabe ebenso zu unterstützen wie bei der Motivrückgabe. Schließlich sollen die Filmaufnahmen für beide Seiten zu einem Happy End führen, meint Dosch. ■

**[www.locationguide.de](http://www.locationguide.de) / [www.film.region-stuttgart.de](http://www.film.region-stuttgart.de)**



**DREES & SOMMER**

Besser hören und sehen mit Drees & Sommer:  
Unsere Managementenerfahrung sorgt dafür, dass  
der Neubau des SWR ein Hit wird.

www.dreso.com

Projektmanagement, Immobilienberatung, Engineering

SWR Neubau Funkhaus Stuttgart

**LOB & PREIS**

**Daniel Borbe  
ausgezeichnet**

Das Geislinger IfK Institut für Kooperationswesen hat erstmals einen Preis über 500 Euro für Studenten vergeben. Preisträger ist Daniel Borbe, Absolvent des Studiengangs Immobilienwirtschaft der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen für seine Diplomarbeit



„Balanced Scorecard – ein Instrument der Unternehmensführung in Wohnungsgenossenschaften“. Das IfK ist eine wissenschaftliche Einrichtung an der HfWU, es betreibt eine primär ökonomisch geleitete Forschung sowie praxisbezogene Projekte im Bereich des Kooperationswesens mit einem besonderen Tätigkeitsschwerpunkt im Bereich der Wohnungsgenossenschaften.

**BF.direkt AG  
Immobilienfinanzierungen**



**Wir sparen Ihnen  
die Suche nach der  
richtigen Bank.**

Finanzierungslösungen für:

- Internationale und nationale Investoren
- Private Investoren
- Investoren für Spezialimmobilien

**BF.direkt AG | Stuttgart**

Ivana-Christine Rispoli  
Michael Grossmann  
Alexandra Gehr

T 0711 - 22 55 44 111

I [www.bf-direkt.de/investoren](http://www.bf-direkt.de/investoren)



**Wohn-Dialog Baden-Württemberg**

**Unterschiedliche Erfahrungen mit  
großen Eigentumswohnungen**

Beim Wohn-Dialog Baden-Württemberg vorigen Donnerstag im Stuttgarter Geno-Haus wurden auch Wohnprojekte aus der Metropolregion Stuttgart vorgestellt. Und natürlich war die Wohnraumverknappung in der Landeshauptstadt ebenso ein Thema wie die Wohnbedürfnisse der Menschen.



Das Fürst-Projekt auf dem Stuttgarter Killesberg

Zwei große Diskussionsrunden hatte Gitta Rometsch, Geschäftsführerin vom Veranstalter Heuer Dialog ins Programm gepackt: „Um jeden Preis: Innen- vor Außenentwicklung“ und „Mehr als nur ein Haus – ganzheitlich bauen und sanieren als Zukunftstrend“.

Den großen Trend zurück in die Innenstadt wollte Karlheinz Riegger, Leiter Private Immobilien beim Bankhaus Ellwanger & Geiger, so nicht bestätigen. Seiner Ansicht nach **gibt es weiterhin genügend Menschen, die im Grünen leben wollen**. Viele Eltern würden dort das bessere Umfeld für ihre Kinder sehen. Viele Ältere würden zwar das Kulturangebot in der Stuttgarter Innenstadt schätzen, wollten aber trotzdem die gewohnte Umgebung nicht verlassen. Dann würden sie das Einfamilienhaus in eine Erdgeschosswohnung im gleichen Ort tauschen.

**Mieterverein schätzt Fehlbedarf auf 15 000 Wohnungen**

Einigkeit bestand bei den Referenten darin, dass in Stuttgart Wohnungen fehlen, dringend nachverdichtet und auch ein Angebot für Familien geschaffen werden muss. Den Fehlbedarf schätzt Ralf Gassmann, Geschäftsführer des Mietervereins Stuttgart und Umgebung, auf zirka 15 000 Wohnungen. Den hohen Wert begründete er auch damit, dass – ohne Erfassung in einer amtlichen Statistik – regelmäßig Wohnungen zusammengelegt oder in Büros umgewandelt werden.

**Fürst überrascht mit Aussagen zu seinem Killesberg-Projekt**

„Ich wollte die Wohnbauflächen ursprünglich nicht“, mit dieser Information überraschte Franz Fürst, Geschäftsführer von Fürst Development, die Teilnehmer. **Er sei es gewesen, der der Stadt die Auslobung eines Wettbewerbs vorgeschlagen habe**. Um Schnittstellen zu vermeiden, die Qualität und Termine zu sichern und um bei der gemeinsamen Tiefgaragenschließung ein gewichtiges Wort mitreden zu können („Ich wollte die Zügel in der Hand behalten“) habe er sich schließlich entschlossen, doch am Bieterverfahren teilzunehmen.



## DEALS

### BBT kauft zwei Wohnhäuser

Die BBT hat in der Stuttgarter Hölderlinstraße zwei Wohngebäude von der Hofkammer des Hauses Württemberg erworben. Vermitteltnd tätig war das Bankhaus Ellwanger & Geiger. Die beiden 1902 erbauten Objekte umfassen zwei Büro- und 14 Wohneinheiten mit rund 1200 m<sup>2</sup>, acht Garagen und zwei Stellplätze. Die BBT will die Wohnungen privatisieren.

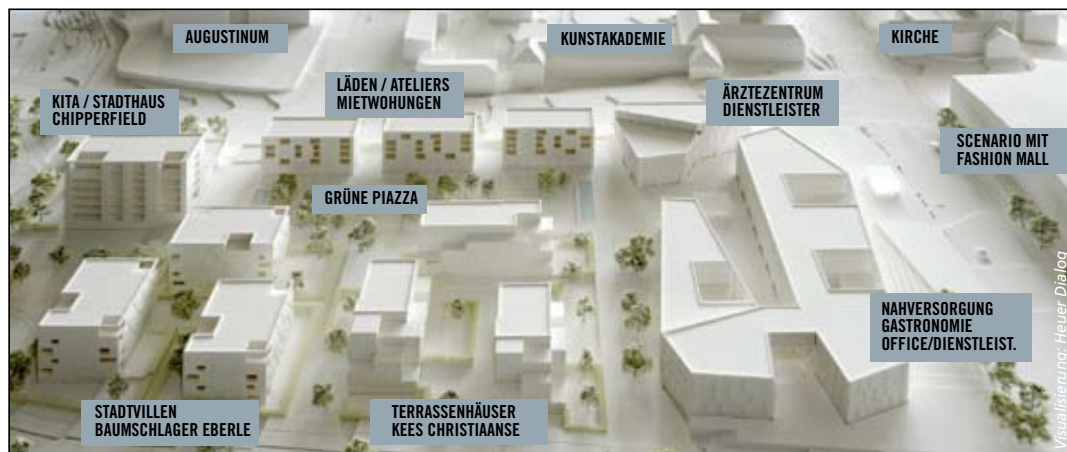
## TERMINE

### Büromarktstudie Sindelfingen

Auf Einladung der Wirtschaftsförderung Sindelfingen wird Andreas Schulten, Vorstandsmitglied von Bulwien-Gesa, die Ergebnisse des Büromarktreports Sindelfingen 2009/2010 detailliert vorstellen. Im Anschluss sollen die Ergebnisse diskutiert werden. Der Sindelfinger Immobiliendialog findet statt am 8. Dezember ab 10 Uhr in der Hauptstelle der Vereinigten Volksbank, Gartenstraße 14 in Sindelfingen, 4. OG, Raum Sondrio. Anmeldung bei Thorsten.Flink@sindelfingen.org

### Property-Lunch

„Die Last mit der Altlast – der sichere Umgang mit Altlasten auf Grundstücken“ lautet das Thema von Ulrich Arlt, Partner bei HFK Rechtsanwälte, beim Property-Lunch am 17. 12. im Hotel Le Meridien Stuttgart. [www.baubild.ag](http://www.baubild.ag)



Fürst will eigenen Angaben zufolge mit dem 190 Millionen Euro schweren Projekt in einem Zug beginnen. Im Oktober sei der Bebauungsplan aufgelegt worden, bis Frühjahr rechnet er mit der Baugenehmigung. Baubeginn soll dann im Sommer oder Herbst 2010 sein, die Fertigstellung rund zwei Jahre später. Die lokale Bauwirtschaft würde von Aufträgen über 100 Millionen Euro profitieren.

## Die Finanzierung ist laut Fürst gesichert

Auf Nachfrage des Immobilienbrief Stuttgart versicherte Fürst, dass die Zwischenfinanzierung gesichert sei. Die DG Hyp und die Landesbank Berlin würden die Summe zur Verfügung stellen. „Wir haben auch bei den Banken Begeisterung entfachen können“, freut er sich.

Auch Endinvestoren würde es schon geben – allerdings seien die Verträge noch nicht unterzeichnet. Das Dienstleistungszentrum wolle eine Versicherung mit Sitz in Stuttgart haben (Anm. d. Red.: Dabei handelt es sich mit hoher Wahrscheinlichkeit um die Württembergische Versicherungsgruppe oder die Allianz Leben – beide haben angekündigt, ihre Immobilienquote erhöhen zu wollen). Für die 40 Mietwohnungen – sie sollen zu „13 Euro plus Mehrwertsteuer“ (das wären zirka 15,50 Euro) vermietet werden – interessiert sich stark ein Investor aus Bayern. Weiter werden noch rund 70 Eigentumswohnungen errichtet. Fürst erwartet Verkaufspreise von 7000 bis 8000 Euro pro Quadratmeter für die Top-Wohnungen.

Über die Finanzierungsanforderungen seines Instituts im Bauträgersgeschäft sprach Harald Alber, Niederlassungsleiter Stuttgart der DG Hyp. Ihm seien in der Region keine Not leidenden Immobilienportfolios bekannt, beantwortete er eine Frage aus dem Publikum.

## Die Wohnungskäufer wollen für Nachhaltigkeit nicht bezahlen

„Gewählt wird grün, aber an der Bereitschaft, dafür zu bezahlen, fehlt es noch“, sagte Hans-Dieter Brand, Geschäftsführer von Nord-Süd Hausbau. Das sah auch Karl Strenger, Geschäftsführer von Strenger

# Kinderassabumm!



Gleich mit mehreren Paukenschlägen profiliert sich das Flugfeld als kinderfreundlicher Standort. Auf Spielstraßen, Spielplätzen und Sportanlagen stept der Bär. Und ein Kindergarten ist auch schon da. Wie überall gilt: Wo Kinder sind, wächst die Zukunft. Das wissen auch die Unternehmer, die mit uns wachsen wollen.

[www.flugfeld.info](http://www.flugfeld.info)

## KALENDER

### Stuttgarter Türme

Beim Stuttgart-Kalender 2010 des Stadtmessungsamts dreht sich alles um Türme in Karten, Plänen und Bildern. Neben bekannten Ansichten zeigt er auch viele wenig bekannte Aus- und Einblicke. Auf den zwölf Kalenderblättern werden historische und moderne Türme vorgestellt, vom 1564 als Teil einer Befestigungsanlage erbauten Schellenturm in der Innenstadt bis zum 2001 errichteten Killesbergturm. Die Abbildungen umfassen historische Zeichnungen, frühe Schwarz-Weiß-Aufnahmen, aktuelle Fotografien, senkrecht und schräg aufgenommene Luftbildansichten sowie Panoramabilder. Daneben geben historische Bauskizzen, Handrisse und Katasterkarten aus Bauakten einen Einblick in die Planungen der Turmbauten. Der Kalender „Stuttgart 2010 – Türme in Karten, Plänen und Bildern“ im Format 49 mal 33 Zentimeter kostet 29,90 Euro und ist erhältlich im Kundenzentrum des Stadtmessungsamtes, Lautenschlagerstraße 22, im i-Punkt Stuttgart, Königstraße 1A, an der Infothek im Rathaus sowie im Buchhandel.



Fürst will sein Projekt in einem Zug realisieren

Bauen und Wohnen, so. **Die Kunden würden für nachhaltigere Immobilien nur einen geringen Aufschlag bezahlen wollen, der deutlich unter den Mehrkosten liegt.** Objekte mit einem geringeren ökologischen Standard lassen sich seiner Erfahrung nach besser verkaufen. Der Kunde wolle noch kein High-End-Produkt.

Diese Erfahrung hat Brand in Stuttgart-West in der Falkertstraße machen müssen. Dort hat er sogenannte Passivhaus-plus-Gebäude realisiert. Sie kommen ohne konventionelle Heizung aus und speisen sogar noch Strom in das öffentliche Netz ein. Verkauft sind nach zwei Jahren 55 Prozent der Wohnungen. **„Das ist absolut enttäuschend für uns“, bekannte Brand in einer Offenheit, die für die Immobilienbranche ungewöhnlich ist.**

Von den kleineren Einheiten sind bis auf eine alle verkauft, die großen Wohnungen mit Preisen zwischen 300 000 und 600 000 Euro hingegen bekommt Brand nicht los. Er verkauft zu Quadratmeterpreisen von etwa 3600 bis 3700 Euro. Beraten haben er und seine Mitarbeiter bereits über 800 Interessenten.

## Große Wohnungen sind im Speick-Areal der Renner

Beim Speick-Areal in Stuttgart-Möhringen hingegen waren die größten Wohnungen am gefragtesten, berichtete Gabriele Maier, Geschäftsführerin von Prime Estate Partner. Daher wurden sogar kleinere Wohnungen zusammengelegt. Gekauft haben viele Familien. Eine Kundin von ihr habe anderthalb Jahre lang im Stuttgarter Westen eine adäquate Wohnung gesucht und nicht gefunden. Im Speick-Areal, obwohl im eher ländlich geprägten Möhringen gelegen, habe sie sich für das 200 Quadratmeter große Dachloft begeistert. ■

# Investment, Logistik/Industrie, Büro und Einzelhandel: Wir vermitteln Gewerbeimmobilien nach Maß.



Baden-Württembergische Bank

- Vermittlung
- Marktwertermittlung
- An- und Verkaufsberatung

Nähere Informationen unter Telefon 0711 124-44095.  
Baden-Württembergische Bank. Nah dran.

Impressum

Immobilienbrief  
STUTT GART

in der  
METRO-  
REGION

ISSN 1866-1289

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner  
redaktion@  
immobilienverlag-stuttgart.de

Verlagsleitung:

Stefan Unterreiner  
verlag@  
immobilienverlag-stuttgart.de

Immobilienverlag  
Stuttgart GbR

Frank Peter Unterreiner  
& Stefan Unterreiner  
Urbanstraße 133  
D-73730 Esslingen  
Telefon 0049/711/3 51 09 10  
Telefax 0049/711/3 51 09 13  
immobilienverlag-stuttgart.de  
immobilienbrief-stuttgart.de

Der Immobilienbrief Stuttgart darf zu Informationszwecken kostenlos beliebig ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden; bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder in Presse spiegeln ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Eine Verlinkung auf die Homepages des Immobilienverlag Stuttgart sowie ein auch nur auszugsweiser Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung des Immobilienbrief Stuttgart bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlags. Alle früheren Ausgaben des Immobilienbrief Stuttgart, die Mediadaten sowie grundsätzliche Informationen befinden sich im Internet unter www.immobilienbrief-stuttgart.de. Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.

## Gemeinsames Projekt von Hofkammer und KIAG Pflegeheim „Haus Martin“ übergeben

Die Hofkammer-Projektentwicklung und KIAG Grundbesitz haben mit dem Pflegeheim „Haus Martin“ ihr erstes gemeinsames Projekt abgeschlossen. Die Immobilie mit 152 Pflegeplätzen wurde an den Betreiber Compassio übergeben.



Rund 20 Millionen Euro haben Hofkammer und KIAG in das Pflegeheim in der Maybachstraße auf der City Prag am Rand des Stuttgarter Killesbergs investiert. Angeboten werden von Compassio Dauer- und Kurzzeitpflege, Tagespflege sowie die Betreuung Demenzkranker. Das Unternehmen mit Sitz in Ulm betreibt in Süddeutschland 18 Einrichtungen mit rund 2150 vollstationären Pflegeplätzen.

Neben 108 Einzel- und 22 Doppelzimmern sowie Pflegeeinrichtungen auf 7500 Quadratmetern entstanden eine Arztpraxis mit 300 Quadratmetern und 1200 Quadratmeter Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss. Dort soll noch vor Weihnachten ein Domicil-Einrichtungshaus eröffnen, mit einem Nahversorger verhandelt Peter Kemmer, Geschäftsführer von KIAG Grundbesitz, noch. Auch mit verschiedenen Endinvestoren würden Gespräche laufen.



Finanziert wurde das Projekt gemeinsam von DG Hyp und der Eurohypo, die Entwürfe stammen vom Stuttgarter Architekturbüro ARDD, als Generalunternehmer fungierte Baresel.

### Die KIAG erwarb das Grundstück bereits vor neun Jahren

Neben dem Theaterhaus der Stadt Stuttgart ist das „Haus Martin“ die erste realisierte Baumaßnahme auf der City Prag seit Fertigstellung der Mercedes-Bank 2003, daran erinnerte Peter Kemmer bei seiner Eröffnungsrede. Er selbst hatte das Grundstück einer ehemaligen Fensterfabrik bereits im Dezember 2000 mit einem ganz anderen Ziel erworben: Damals sollte noch der Trump-Tower gebaut werden und Kemmer verhandelte mit den Initiatoren über Grundstücksarrondierung und Neubebauung. Als dann 2002 klar wurde, dass das Hochhausprojekt gestorben war, musste er sich neu orientieren und fand 2006 in der Hofkammer einen Partner für das Pflegeheim. ■