

# Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 39

www.immobilienbrief-stuttgart.de

11.08.2009

## Inhaltsverzeichnis

### Seite 2

#### Kreditklemme in der Region?

- Welche Banken finanzieren?
- Wer bekommt Kredit?
- Mezzaninkapital vorhanden

#### Immobilienwirtschaft Stuttgart

- Neuer Vorstand gewählt
- Lobbyarbeit wird ausgebaut

### Seite 5

#### LBBW Immobilien

- Pflitsch und Nisar gehen
- Neuer Chef kommt von Hines

### Seite 6

#### Neue Leiterin Baurechtsamt

- Kirsten Rickes plant Veränderungen
- Behörden sollen besser zusammenarbeiten
- Bauanträge sollen intensiver vorgeprüft werden
- Baurecht soll entschlackt werden

### Seite 8

#### Studie: das Image von Stuttgart

- Autostadt ja, Weltstadt nein
- Architektur spielt keine Rolle
- Geld, Luxus und Wohlfühlambiente

### Seite 10

#### Fürst baut den Killesberg

- Messlatte liegt hoch
- „Neuer Werkbund“ gegründet
- 165 Millionen Euro Investment

### Seite 12

#### Immobilienuhr

- Stuttgart hat zugelegt

## Liebe Leser!

**Die Knüllermeldungen reißen nicht ab** – der früher so beschauliche Stuttgarter Immobilienmarkt ist in Bewegung wie nie. **Markus Pflitsch**, der 33-Tage-Geschäftsführer, **und Ralf Nisar müssen LBBW Immobilien verlassen**. Der starke neue Mann heißt Gerd Hille und kommt von Hines.

**Franz Fürst** hat den zweiten Investorenwettbewerb gewonnen und ist jetzt der **König vom Killesberg**. 165 Millionen Euro Investment und 50 000 Quadratmeter BGF lauten die nüchternen Zahlen. So weit, so gut. **Die unterlegenen Wettbewerber vermuten Mauseheulen und beklagen Unfairness**. So weit, so normal. Doch das lässt Aufhorchen: Am 16. Juli beschloss der Gemeinderat, der Empfehlung des Auswahlgremiums zu folgen. Doch bereits am 11. Juli stand in der Stuttgarter Zeitung: „Fürst regiert am Killesberg“. **Ein G'schm äckle bleibt**.



**Kreditklemme oder nur veränderte Rahmenbedingungen?** Einige Banken in der Region Stuttgart haben reichlich Liquidität, andere tun sich schwer. Doch Finanzierungen sind generell teuer geworden, so mancher Deal ist deswegen oder wegen mangelnder Finanzierungsbereitschaft gescheitert. Das Problem bleibt.

**Kirsten Rickes ist die neue, starke Frau im Stuttgarter Baurechtsamt**.

Als Amtsleiterin wird sie künftig für Bauwillige eine wichtige Ansprechpartnerin sein. Was will Rickes ändern? Der Immobilienbrief Stuttgart hat sie dazu befragt. Rickes äußert sich nicht nur sehr konkret, sie fordert auch die Immobilienwirtschaft auf, ihre Interessen gegenüber dem Gesetzgeber zu vertreten. Das Baurechtsamt ist oft genug nur ausführende Behörde. Recht hat sie! **Lobbyismus ist in unserer Branche noch unterentwickelt**. Hier können wir viel von der Ärzteschaft und den Bauernverbänden lernen.

**Eine bessere Vernetzung mit der Politik und damit auch Lobbyismus hat sich der neu gewählte Vorstand des IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart auf die Fahnen geschrieben** – im Rahmen der Möglichkeiten eines ehrenamtlich geführten Verbands. Bescheidene 200 Euro im Jahr beträgt der Mitgliedsbeitrag, das sollte eigentlich jedem Immobilienunternehmer eine starke Stimme wert sein. Infos unter [www.immobilienwirtschaftstuttgart.de](http://www.immobilienwirtschaftstuttgart.de).

Kein Knüller ist hingegen der Sommer. Der Wechsel von Sonne und Regen trifft jedoch die Stimmung in der Wirtschaft allgemein und in der Immobilienbranche ganz gut. Und er sorgt für Schwüle. Behalten Sie einen kühlen Kopf! Wir wollen Sie dazu mit den nötigen Informationen beliefern.

Viel Vergnügen beim Schmökern wünscht Ihnen

Ihr

Frank Peter Unterreiner – Herausgeber



Terrassenhäuser, Think k – Zukunft Killesberg

Visualisierung: Fürst Developments

**TERMINE**

**Real Estate English**

Die ADI Akademie der Immobilienwirtschaft bietet das vier-tägige Seminar „Real Estate English“ an. Unterrichtet wird am 28. und 29. August sowie am 18. und 19. September im Haus der Wirtschaft in Stuttgart. Zielgruppe sind insbesondere Projektentwickler, Immobilienbewerber, Makler und Immobilienmanager mit Anwendungserfahrung der englischen Sprache. Der Teilnehmerbeitrag kostet 1450 Euro netto, ADI-Alumni und Frühbucher erhalten 10 Prozent Nachlass. [www.adi-stuttgart.de](http://www.adi-stuttgart.de)

**Doing the Deal**

In ihrer Reihe „Seminare in Real Estate English“ bietet die Real Estate Language Academy der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen am 18. und 19. September in Geislingen eine Veranstaltung an, bei der es unter anderem um die Analyse von Immobilienmärkten, Due Diligence, Fachvokabular und Verkaufsverhandlungen geht. Der Preis beträgt 450 Euro, bei frühzeitiger Anmeldung gibt es Rabatt. [www.rela.hfwu.de](http://www.rela.hfwu.de)

## Studie: das Image von Stuttgart Autostadt ja, Weltstadt nein – Architektur spielt keine Rolle

Stuttgart wird überwiegend als Einkaufs- und Kulturstadt wahrgenommen, lautet das Ergebnis einer Erhebung von Indicatus unter 770 Passanten zum Image der Stadt. Vor allem das große Einzelhandelsangebot wird erwähnt und bei diesem Aspekt spielt insbesondere die Königstraße eine bedeutende Rolle.

Im Bereich von **Kunst und Kultur** sind die Assoziationen sehr breit gestreut. So haben Museen, Theater, Ballett, Musical, aber auch Konzerte eine hohe Bedeutung für Stuttgart und prägen für eine Vielzahl der Befragten das Image der Stadt. Einige **verbinden Stuttgart spontan mit Sport** (vor allem Fußball), nennen Gastronomie, aber auch die Universität.

Aus welchen Gründen besuchen Sie heute die Stuttgarter Innenstadt ?	
Einkaufen	63 Prozent
Schaufensterbummel, schlendern/bummeln	34 Prozent
Aus beruflichen Gründen	21 Prozent
Essen/trinken gehen	18 Prozent
Freunde/Bekannte/Familie treffen	18 Prozent
Nachfrage einer Dienstleistung	10 Prozent
Besuch einer Kultureinrichtung	5 Prozent
Sehenswürdigkeiten besichtigen	5 Prozent
Zeitvertreib/Langeweile/Spaziergang	3 Prozent
Besuch einer Bildungseinrichtung	2 Prozent
Mehrfachnennungen möglich	

Quelle: Indicatus

Viele der Befragten thematisieren im Zusammenhang mit imageprägenden Faktoren **Stuttgart als Standort mit einer hohen Wirtschaftskraft**. Hier dominiert in der Wahrnehmung vor allem die Industrie, darunter speziell die Autoindustrie mit Mercedes und Porsche, das Imagebild der Stadt. Von einigen Personen wird Stuttgart als Autostadt betitelt.

Einige der Befragten sehen Stuttgart in der Funktion als Landeshauptstadt von Baden-Württemberg und in diesem Kontext vor allem die Zentralität der Stadt als imagebildend an. Für andere ist Stuttgart einfach nur

Über die Ziele unserer Partner zum gemeinsamen Erfolg

seit 1976 **LUTZFINANZ**  
Spezialvermittlung für Wirtschaft & Industrie

Wir suchen **dringend** im Auftrag für unseren Kunden für den **Eigenbedarf**:

- **Büro- und /oder Geschäftshaus in Stuttgart-Innenstadtlage**  
Objektvolumen bis ca. 6 Millionen Euro

Kurz- bis mittelfristig beträgt der Eigenbedarf ca. 2.000 m<sup>2</sup> Bürofläche.  
Weitere Flächen können vermietet sein.

#### TERMINE

##### Property Lunch

„Rendite-Risiko-Optimierung für Einzelhandelsimmobilien – zurück zu fundamentalen Grundsätzen der Immobilienwirtschaft“ lautet der Vortrag von Carsten Pangert, Geschäftsführer von Lührmann Portfoliomanagement beim 74. Stuttgarter Property-Lunch am 20. August im Hotel am Schlossgarten, Stuttgart. Der Teilnehmerbeitrag beträgt 150 Euro netto. [www.baubild.ag](http://www.baubild.ag)

#### INVESTMENT

##### Bauverein kauft

Der Bau- und Wohnungs-Verein Stuttgart hat in Stuttgart-Burgholzhof drei Mehrfamilien-



Foto: Bau- und Wohnungsverein

häuser mit 3150 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Baujahr 1998, von einem privaten Investor erworben. Vermittlnd tätig war Colliers Brütigam & Krämer. Zum Kaufpreis wollte der Bauverein keine Angaben machen.

eine Großstadt. Nur wenige äußern den Begriff „Weltstadt“. **Einige sehen Stuttgart sogar gegenteilig als Dorf beziehungsweise Kleinstadt.** Auch die regionale Komponente ist in der Wahrnehmung bei einigen Personen imageprägend. So wird Stuttgart als Schwabenland oder auch Schwabenmetropole betitelt. Landschaftsprägende Begriffe für Stuttgart sind Berge beziehungsweise Weinberge oder auch ganz allgemein Natur. Für Stuttgarter steht die Stadt auch als Heimatstadt im Vordergrund.

## Geld, Luxus und Wohlfühlambiente

Einige Befragte verbinden Stuttgart mit Wohlstand beziehungsweise Geld und Luxus, aber auch mit einer hohen Lebensqualität. Auch wird der Begriff „Wohlfühlambiente“ von einigen Personen genannt. **Im Vergleich mit den Assoziationen sehen weniger Personen die architektonischen Merkmale und das Stadtbild als imageprägend an.** In diesem Kontext bestimmend sind vor allem die Schlösser, aber auch der Schlossplatz und der Schlossgarten. Insofern scheinen auch diese Komponenten des Stadtbilds für das Image von Bedeutung zu sein, folgert Indicatus. Die flächenmäßig relativ kleine mittelalterliche Altstadt oder auch das Bohnenviertel spielen zumindest bei den ersten Assoziationen keine Rolle.

Die Adjektive, die von den Interviewten bei der Frage nach dem Image von Stuttgart spontan genannt werden, sind mehrheitlich positiv besetzt: zum Beispiel **schön, sauber** und **gepflegt, modern, gemütlich, nett** oder auch **angenehm**. Aber auch negativ besetzte Begriffe wie **bieder, spießig und langweilig** werden geäußert. 74 der 770 Befragten äußern die Meinung, dass sich mit Stuttgart kein bestimmtes Image verbinden ließe. 104 Interviewpartner antworten, sie wüssten nicht, welches Image Stuttgart für sie habe. ■

### Porträt Indicatus

*Indicatus Studien + Pläne ist ein noch junges Stuttgarter Unternehmen, das in zwei Geschäftsbereichen tätig ist: Als Markt- und Meinungsforschungsunternehmen erstellt es empirische Studien und Analysen, als Dienstleister im Bereich Informationsdesign und Kartografie werden Orientierungspläne als Werbe- und Standortmedien entworfen. Ziel dieser Projektgruppe ist es, innerstädtische Angebote ansprechend und übersichtlich darzustellen. Die Idee zur Gründung von Indicatus entstand aus der beruflichen Tätigkeit der Gesellschafter Iris Gebauer und Clemens Breuninger in Forschung und Lehre an den Geographischen Instituten der Universitäten Stuttgart und Bonn. Beide haben Erfahrung in den Bereichen empirische Forschung, Kartografie und Design von Orientierungsplänen. Zu den Auftraggebern von Indicatus gehören Unternehmen, öffentliche Institutionen, Forschungsinstitute, Verbände, Kommunen und Vereine. [www.indicatus.com](http://www.indicatus.com)*

# Räume werden wahr. Spitzenleistung rund um Immobilien.

LBBW Immobilien GmbH

## LB≡BW Immobilien

Als eines der großen Immobilienunternehmen in Deutschland realisieren wir Zukunftsprojekte auf nahezu allen Feldern des Bauens – als Bauträger, Projekt- und Facility Manager sowie als Investor.

Wir schaffen Standortvorteile für gewerbliche und private Bauherren. Was können wir für Sie tun? **LBBW Immobilien. Bauen auf sicherem Grund.**

Katharinenstr. 20, 70182 Stuttgart, Tel. 0711 2177-0, [www.lbbw-immobilien.de](http://www.lbbw-immobilien.de)