

Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 1

08.01.2008

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Stuttgarter Büromarkt

- Vermietungsvolumen deutlich gestiegen
- Gute Flächen in der City werden knapp
- Makler uneins über Preisentwicklung
- Zahlreiche neue Projekte laufen an

Seite 5

Immobilien-Award Stuttgart

- „Oscar“ für Neue Messe und „SpOrt“
- Auszeichnung für Pariser Platz 7 und Moltke-Areal
- Fest mit 200 Gästen

Seite 7

Jones Lang LaSalle ist da

- Endlich wieder ein internationaler Makler in Stuttgart

10 Jahre HTP

- 2008 soll neues Rekordjahr werden
- Impulsgeber für den ganzen Konzern

Seite 9

Hans Sommer geht

- Wer folgt dem charismatischen Gründer?

Hotelmarkt Stuttgart

- Studie von Dr. Lübke prognostiziert mehr Gäste
- Chancen für neue Hotels?

Seite 11

Stuttgarts neuer Haushalt

- Millionen für Bauwirtschaft

In eigener Sache

- Immobilienverlag Stuttgart gegründet

Liebe Leser !

Das neue Jahr startet mit einem neuen Medium: dem Immobilienbrief Stuttgart. Zweimal im Monat werden Sie uns künftig schnell und unkompliziert per E-Mail erhalten. Wir wollen Sie informieren und unterhalten, mit Hintergrundwissen versorgen und Zusammenhänge aufzeigen, die Immobilienbranche vernetzen und die Trommel für die Metropolregion Stuttgart rühren. Der journalistische Anspruch dabei: **unabhängig und konstruktiv-kritisch.**



Die Ziele: Die Immobilienbranche ist volkswirtschaftlich bedeutender als die Automobilwirtschaft, trotzdem kommen Immobilienaspekte in Tageszeitungen und Wirtschaftsmagazinen nur am Rande vor. Der Immobilienbrief Stuttgart wird sich diesen Themen widmen und auch den Anspruch verdeutlichen, ein Sprachrohr dieser vielschichtigen Branche zu sein.

Die Metropolregion Stuttgart mit der Landeshauptstadt als Nukleus hat ihr Image in den vergangenen Jahren deutlich verbessern können, dazu haben auch die Fußball-WM 2006 und das furiose Spiel der deutschen Elf um den dritten Platz beigetragen. Große Projekte wie die neue Messe, das Neue Kunstmuseum, das Mercedes-Benz-Museum und zunehmend Stuttgart 21 bringen die Region auf den Radarschirm von Immobilienplayern aus dem In- und Ausland, trotzdem wird die Region noch lange nicht entsprechend ihrer tatsächlichen Bedeutung wahrgenommen. Daran sind wir auch selbst schuld: Wir Schwaben können eben alles – außer hochdeutsch und für uns selbst die Trommel rühren. **Der Immobilienbrief Stuttgart will dazu beitragen, dass die Metropolregion stärker in den Fokus der Immobilienentscheider rückt.**

Die Zielgruppe: Der Immobilienbrief Stuttgart will alle erreichen, die im weitesten Sinne mit Immobilien zu tun haben. Das ist natürlich die Branche selbst, von den Architekten und Fachplanern über Makler, Berater und andere Dienstleister bis hin zu Bauträgern, Projektentwicklern, Investoren und Hochschullehrern. Weitere Zielgruppen sind beispielsweise die mit Immobilienaspekten befassten Mitarbeiter von Banken und öffentlichen Verwaltungen, die Expansionsleiter von Hotel- und Einzelhandelsketten sowie Unternehmen und Privatpersonen mit Immobilienbeständen.

Die Inhalte: Die einzelnen Immobilienmärkte und wichtige Projekte werden natürlich relevante Inhalte sein, ebenso wird der Immobilienbrief Stuttgart über wichtige Veranstaltungen berichten, Branchen-Internas aufgreifen, Marktteilnehmer vorstellen, beispielsweise über die Arbeit der Wirtschaftsförderer und politische Institutionen schreiben. Gewerbliche Immobilien sind letztlich nur Hüllen für Prozesse. Um etwa eine Werbeagentur aus Hamburg, einen Maschinenfabrikanten aus Bielefeld oder einen Investor aus Frankfurt für die Metropolregion begeistern zu können, ist ein Blick über den immobilienwirtschaftlichen Tellerrand unerlässlich. Die Forschungs- und Wissenschaftslandschaft wird daher ebenso beleuchtet wie die Infrastruktur, die Tourismusregion oder schlicht die Frage: Wie lebt es sich im schwäbischen Kernland? Auch werden in Schwerpunkt-Ausgaben einzelne Städte aus der Metropolregion mit ihren Märkten und Projekten beleuchtet. Themen gibt es genug, trotzdem ist die Redaktion auf Ihre Hilfe angewiesen. **Was wollen Sie lesen? Haben Sie eine Neuigkeit für uns?** Wir freuen uns unter redaktion@immobilienverlag-stuttgart.de oder 0711/3 51 09 10 auf Ihre Nachricht.

Das Zielgebiet: Investoren wie ansiedlungswillige Unternehmen denken in Regionen. Daher deckt der Immobilienbrief Stuttgart bewusst nicht nur das Gebiet der heutigen Region Stuttgart ab, der Landeshauptstadt mit den fünf umgebenden Landkreisen. Das wäre zu wenig. Und ebenso bewusst wurde es

STANDORT

**Landesmesse
gut ausgelastet**

Zum Hightech-Messeplatz Nummer eins in Deutschland möchte die Landesmesse Stuttgart werden. Vorigen Herbst erst eröffnete das neue Ausstel-



lungsgelände am Flughafen, mit 100 000 Quadratmetern Hallenfläche ist es doppelt so groß wie das alte am Killesberg. Von bislang 60 Millionen Euro auf 80 Millionen Euro will Geschäftsführer Ulrich Kromer von Baerle bereits 2008 den Umsatz steigern. Das könnte auch zulasten der anderen Messen in Ba-Wü gehen, vor allem Friedrichshafen und Karlsruhe.

kein Immobilienbrief Baden-Württemberg – das wäre zu viel. Das Gebiet der Metropolregion Stuttgart erscheint uns hingegen ideal. Es erstreckt sich von Heibronn bis Tübingen und Reutlingen, von Calw im Schwarzwald bis Göppingen und Aalen auf der Ostalb und bildet einen zusammenhängenden Wirtschaftsraum mit 4,3 Millionen Menschen. Bis es eine Metropolregion Stuttgart im real- und verwaltungspolitischen Sinne gibt, mag noch viel Zeit vergehen, doch die wirtschaftliche und gesellschaftliche Realität verlangt heute schon ein entsprechendes Denken und Handeln.

Der Verteiler: Der Immobilienbrief Stuttgart ist für den Empfänger kostenlos, aber hoffentlich nicht umsonst. Jeder kann ihn kostenlos ausdrucken, elektronisch verteilen oder auf die eigene Homepage stellen. Die Finanzierung erfolgt über Anzeigen, wobei Anzeigen und Redaktion wie bei jedem seriösen Medium streng getrennt werden. Schließlich wollen wir kein Werbeblättchen herausgeben, sondern haben inhaltliche Ziele!

Über unsere Homepage www.immobilienbrief-stuttgart.de kann sich jeder in den Verteiler aufnehmen oder streichen lassen. Gerne können Sie uns Excel-Tabellen mit Personen mailen (info@immobilienverlag-stuttgart.de), die in den Verteiler aufgenommen werden sollen. Der Verlag versichert, dass er die Adressen weder an Dritte weitergeben noch für andere Zwecke einsetzen wird. Wir benötigen nur Vorname, Name, Firma und E-Mail-Adresse. Der Start-Verteiler liegt bei knapp über 10 000 Adressen und wird vom Verlag permanent gepflegt und erweitert. Der Immobilienbrief Stuttgart wird bundesweit an die Zielgruppe verschickt, einige wenige Exemplare gehen in das deutschsprachige Ausland und Investoren weltweit.

Jetzt aber: viel Freude beim Lesen des ersten Immobilienbrief Stuttgart wünscht Ihnen

Ihr

Frank Peter Unterreiner – Herausgeber



**SCHNELLER AM ZIEL.
ELLWANGER & GEIGER REAL ESTATE.**

Immobilienconsulting sollte immer den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie berücksichtigen. Wir beraten Sie hinsichtlich Bewertung, Projektierung, Transaktionsgeschäft, Finanzierung, Fonds und der gesamten Immobilienbewirtschaftung.

**Sprechen Sie mit den Experten der
ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers.**
BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart
Telefon 0711/2148-299, Telefax -100
Herzog-Rudolf-Straße 1, 80539 München
Telefon 089/179594-10, Telefax -44
www.privatbank.de

**ELLWANGER
& GEIGER**

PRIVATBANKIERS SEIT 1912

STANDORT

**Investitionsführer
Baden-Württemberg**

Ein Kompendium will Investoren aus dem In- und Ausland einen Überblick über den Standort Ba-Wü sowie die Fördermöglichkeiten geben. In Branchenporträts werden die wichtigsten Wirtschaftszweige vorgestellt, Wirtschaftswachstum, Außenhandel und Arbeitsmarkt werden analysiert. Informationen über Landesförderinstrumente, Unternehmensbesteuerung und Ansiedlungsmöglichkeiten runden das Werk ab. In englischer und deutscher Sprache kostenlos unter www.l-bank.de zu bestellen.

Weniger Grundsteuer

Stuttgart hat seit Jahresbeginn den Grundsteuer-Hebesatz von 420 auf 400 Punkte gesenkt und verzichtet damit auf rund 4 Millionen Euro Steuereinnahmen. 1998 betrug der Hebesatz noch 470 Punkte – 1990 allerdings erst 250. Mit 400 Punkten liegt Stuttgart im Vergleich der Großstädte am unteren Ende, andere Kommunen in der Region sind hingegen teils deutlich preiswerter: beispielsweise Leonberg mit 385 Punkten, Esslingen 380, Göppingen 370, Sindelfingen und Nürtingen 360, Leinfelden-Echterdingen und Waiblingen 350 und Böblingen gar nur mit 275 Punkten.

Kaufkräftige Stuttgarter

Mit einer Kaufkraft von 20 499 Euro pro Kopf liegen die Stuttgarter bundesweit auf Rang drei und werden nur noch von den Bewohnern Münchens (24 674 Euro) und Düsseldorfs (21 755 Euro) übertrumpft. Deutschland insgesamt liegt mit 18 055 Euro pro Kopf im europäischen Länder-Ranking auf Platz zehn. Die höchste Kaufkraft weisen die Schweiz und Lichtenstein mit 27 521 Euro auf, die niedrigste Serbien mit 3227 Euro.

Aufschwung am Stuttgarter Büromarkt

Gute Flächen in der City sind knapp

2007 war für den Büromarkt ein gutes Jahr: In Stuttgart und Leinfelden-Echterdingen wurde mehr vermietet, als noch vor zwölf Monaten prognostiziert. Auch 2008 wird der Höhenflug anhalten. In diesen Punkten sind sich Stuttgarts führende Maklerhäuser – Bräutigam & Krämer, Ellwanger & Geiger und Jones Lang LaSalle – einig, in anderen Punkten gehen die Einschätzungen auseinander.

Nachfrage: „Das Jahr war geprägt durch einige große Anmietungen vom Land Baden-Württemberg, das die noch in der Innenstadt verfügbaren preiswerten Flächen weitgehend abgenommen hat“, sagt Thomas Zaiser, Partner Bürovermietung bei Bräutigam & Krämer. So mietete das Finanz- und Landesarbeitsgericht 6000 Quadratmeter im Karl-Eugen-Bau an und die Universität unterschrieb einen Mietvertrag in der Heilbronner Straße 7. Auch der ehemalige Sitz der Verdi sei bis auf 1300 Quadratmeter belegt. „Das waren Produkte, die den Markt preislich belastet haben“, urteilt Zaiser.

Aufgeschlüsselt nach Branchen waren 2007 die unternehmensbezogenen Dienstleister (wie Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwälte, Steuerberater) mit einem Anteil von 28 Prozent oder 46 000 Quadratmetern die größte Mietergruppe, gefolgt von der öffentlichen Hand mit 17 Prozent oder 28 600 Quadratmetern. „Nach langer Zeit wurde wieder in Projekten angemietet“, sagt Zaiser. Einer der größten Mietverträge diesbezüglich unterschrieb der Verlag Readers Digest mit 5400 Quadratmetern im Z-UP, einem Vorhaben der Hochtief Projektentwicklung in der Heilbronner Straße. Das hohe Umsatzvolumen beruhte überwiegend auf Wachstum und Verlagerung bereits ansässiger Unternehmen, Zuzug von außen gab es wenig, sagt Mario Caroli, persönlich haftender Gesellschafter von Ellwanger & Geiger. Auch seine Privatbank zog 2007 von der Torstraße zum Börsenplatz.

Angebot: In der City entstehen neue Projekte, die den Büromarkt verändern werden, urteilt Caroli. Dazu zählt er neben Stuttgart 21 („die Zukunft“) vor allem die Fertigstellungen in der Theodor-Heuss-Straße und Kronprinzstraße. Dadurch würde das Angebot in der City erhöht, die durch ihr geringes Flächenangebot nur für hochwertige Nutzer wie Beratungsunternehmen und Finanzdienstleister in Frage käme. Eine Entlastung sieht Caroli durch die neuen Bürogebäude des LBBW-Konzerns im Teilareal A1 von Stuttgart 21. Dadurch würden bislang in der City angemietete Flächen frei und stünden anderen Nutzern zu Verfügung. Spannend sei die Frage, ob das neue Angebot in A1, weitere Projekte werden dort folgen, Auswirkungen auf die Attraktivität der Heilbronner Straße habe.

Büromarkt Stuttgart mit Leinfelden-Echterdingen			
	2006	2007	2008 (Prognose)
Flächenumsatz in qm	142.000	169.000	165.000 (E&G) 170.000 (B&K, JLL)
davon vorvermietet in qm	22.800	23.300 – 26.600	90.000 – 100.200
Leerstand in qm	467.000	463.500 – 467.000	410.000 (E&G) 475.000 (JLL)
Leerstand in %	6,5	6,4	6,0 (E&G) 6,5 (JLL)
Gesamtflächenbestand in qm	7.220.000	7.250.000	7.325.000 (JLL) 7.360.000 (E&G)
Spitzenmiete in Euro	17,00 – 17,50	17,50	unverändert (E&G, JLL) steigt (B&K)
Durchschnittsmiete Innenstadt in Euro	11,86 (B&K) 13,00 (JLL)	11,30 (B&K) 11,75 (E&G) 13,50 (JLL)	unverändert (E&G, JLL) steigt (B&K)
Spitzenmiete Peripherie in Euro	12,50 – 13,00	12,50 – 13,00	unverändert (E&G, JLL) steigt (B&K)
Durchschnittsmiete Peripherie in Euro	10,00 (JLL)	10,00 – 10,50 (E&G, JLL)	unverändert (E&G, JLL) steigt (B&K)

Quelle: Bräutigam & Krämer (B&K), Ellwanger & Geiger (E&G), Jones Lang LaSalle (JLL)

In der City – dem Kernbereich der Innenstadt zwischen Rotenbühlplatz und Hauptbahnhof – werden laut Zaiser normalerweise zwischen 15 000 und 20 000 Quadratmeter jährlich vermietet. Doch dort würde es keine großen, zusammenhängenden Flächen mehr geben. Zwar stünden in den Königsbau-Passagen noch rund 6000 bis 7000 Quadratmeter leer, aber eben nicht zusammenhängend. Interessenten für große Flächen müssten daher bis 2010 warten – oder in Gebäude an der Heilbronner Straße ausweichen. Das Scala am Kleinen Schlossplatz sei inzwischen voll, im Windows in der Theodor-Heuss-Straße (Projektentwickler Phoenix Real Estate, Fertigstellung 2008) habe die KPMG fast alle Flächen abgenommen und auch die Königstraße 5 von Phoenix Real Estate (Fertigstellung 2008) sei bis auf rund 1000 Quadratmeter belegt. Die Lautenschlager Straße 17 von iii-Investments werde saniert und eventuell noch Ende 2008, eher aber 2009 fertig. Dort stehen dann rund 17 000 Quadratmeter Bürofläche zur Verfügung.

STANDORT

Eifersüchtige Schwaben

Südeuropäisches Temperament bescheinigt das Institut für rationale Psychologie den Schwaben – zumindest in Sachen Eifersucht. Mit einem Eifersuchtpotenzial von 89,3 Prozent sind die männlichen Stuttgarter den Sizilianern



am ähnlichsten, gefolgt von Frankfurtern, Düsseldorfern und Münchnern. Am wenigsten eifersüchtig sind Männer aus Herne, das ergab eine Befragung von 4000 Männern der fünfzig größten deutschen Städte. Und da unterstelle noch einer den Schwaben sie hätten kein Temperament..

Geld für Gründer

Mit verbilligten Darlehen in Höhe von 2,1 Milliarden Euro förderte die L-Bank 2007 Existenzgründer und mittelständische Unternehmen. Damit wurden nach Angaben der Förderbank des Landes 11 000 neue Arbeitsplätze geschaffen und Investitionen in Höhe von 3,3 Milliarden Euro angestoßen. Besonders stark nahm die Nachfrage nach Krediten im Rahmen des Technologieförderprogramms zu: von 27 Millionen Euro 2006 auf knapp 220 Millionen Euro.

„Es hat wieder die Stunde der Projektentwickler geschlagen“, urteilt daher Sandro Camilli, Niederlassungsleiter von Jones Lang LaSalle. Eines der neuen Projekte ist das Versatel-Gebäude neben dem Kronen-Karré am Hauptbahnhof, das abgerissen und durch einen Neubau mit 17 000 bis 20 000 Quadratmetern ersetzt wird.

Leerstand: Der Leerstand wird 2008 sinken – meint Bräutigam & Krämer. Camilli erwartet hingegen eine leichte Zunahme um rund 8000 Quadratmeter. „Ein großer Teil des Leerstands ist nur noch mit großen Anstrengungen vermietbar“, sagt Caroli. Es sei schwer, die Eigentümer von der Notwendigkeit zu überzeugen, hohe Summen in die Revitalisierung zu investieren. Der Energiekonzern EnBW wird 2009 seinen Neubau im Fasanenhof-Ost beziehen. Vor nicht allzu langer Zeit gab es Befürchtungen, dass dadurch in der Innenstadt 60 000 Quadratmeter Fläche freiwerden und den Leerstand erhöhen würden. Darüber machen sich inzwischen weder Caroli noch Zaiser Sorgen. Die EnBW wird große Teile davon weiterhin belegen und ihren Altbau in der Kriegsbergstraße sanieren.

Mieten: „Das Mietpreiswachstum wird moderat ausfallen und vor allem in guten und sehr guten Lagen eintreten“, erwartet Mario Caroli. Deutlich optimistischer sind hier Thomas Zaiser und Sandro Camilli. „Die neue Generation der Entscheidungsträger hat andere Ansprüche an Architektur und Design“, sagt Zaiser. Damit würde die Bereitschaft einhergehen, mehr für hochwertige Immobilien zu bezahlen. „Top-Produkte in Top-Lagen werden 20 Euro durchbrechen“, gibt Zaiser eine mutige Prognose ab. Jetzt schon würden 19 Euro als absolute Ausreißer nach oben bezahlt, 2006 waren es erst 18 Euro. Allerdings: die erwartete Welle von Fertigstellungen in den Jahren 2010 bis 2012 würden eine Prognose erschweren.

Camilli befürchtet, dass die neuen Vorhaben auf A1 hinter dem Hauptbahnhof den Anstieg der Spitzenmiete bremsen. Er glaubt daher eher an einen Anstieg der Durchschnittsmiete, dies schon aufgrund der höheren Baukosten. 2007 ist die Durchschnittsmiete laut Bräutigam & Krämer aufgrund einiger großer Mietverträge zu sehr günstigen Konditionen etwas zurückgegangen, 2008 erwartet Zaiser auch hier wieder einen Anstieg. ■

Periphere Bürolagen

- **Pragsattel:** An eine Zukunft des Pragsattels als Bürostandort wollen die Makler nicht so recht glauben. Die Lage hat weder die Vorzüge der Innenstadt noch eine sehr gute Verkehrsanbindung wie der Fasanenhof. Wenn die Mercedes-Benz-Bank nicht wäre, hätte es der Pragsattel noch schwerer. Doch Gerüchten zufolge hat sich Bülow ein Grundstück am Pragsattel gesichert und auch das seit Jahren bestehende Bürogebäude Oasis soll erweitert werden.
- **Weilimdorf:** Auch Weilimdorf wird trotz der Autobahnanbindung sehr kritisch gesehen. Was geschieht nach dem Wegzug von Ernst & Young? Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist dort der mit Abstand größte Nutzer, strebt aber in die Innenstadt. Dem Vernehmen nach wird momentan ein Standort in der Ossietzky-Straße präferiert. Dort stünden zwei Bestandsgebäude der EnBW zur Verfügung, plus eine Projektentwicklung auf der gegenüberliegenden Straßenseite.
- **Fasanenhof:** Der Fasanenhof hingegen wird sich stark verbessern, in dieser Einschätzung sind sich Bräutigam & Krämer, Ellwanger & Geiger und Jones Lang LaSalle einig. Gelobt wird die Anbindung an Bundesstraße und Autobahn und die Nähe zum prosperierenden Flughafen und zur Neuen Messe. Die Verlängerung der Stadtbahnlinie und der Ausbau des Nahversorgungsangebots würden den Fasanenhof ebenso stärken wie der Umzug der EnBW. Zudem sind die Mieten dort mit überwiegend rund 7,50 bis 9 Euro in Bestandsgebäuden vergleichsweise günstig.

DREES &
SOMMER

120 Jahre Automobilgeschichte in faszinierender Architektur – Drees & Sommer sorgte für die erfolgreiche Realisierung der Mercedes-Benz Welt.

www.dreso.com

Projektmanagement, Immobilienberatung und Gebäudetechnologie

FLUGHAFEN STUTT GART

Neue Startbahn

Der Stuttgarter Landesflughafen braucht eine neue Start- und Landebahn. Ebenso sollte das Nachtflugverbot von 6 Uhr morgens auf 5 Uhr verkürzt werden. Dies sind die Kernaussagen eines Gutachtens, in Auftrag gegeben vom Flughafenbetreiber. Demnach wird das Passagieraufkommen von derzeit 10,1 Millionen auf 17 Millionen bis 2020 wachsen. Stuttgart liegt beim Passagieraufkommen momentan bundesweit auf Rang sechs, ist aber unter den neun größten Flughäfen der einzige mit nur einer Start- und Landebahn. Selbst Hannover mit nur 5,7 Millionen Passagieren verfügt über zwei Pisten.

Gegen die Ausbaupläne formiert sich im Landtag wie in der Bevölkerung massiver Widerstand. Alt-Ministerpräsident Erwin Teufel hatte vor Jahren versprochen, dass nach dem Bau der neuen Landesmesse (sie wurde Ende 2007 eingeweiht und liegt direkt neben dem Flughafen) auf der Filderebene keine weiteren Flächen zubetoniert würden. Ministerpräsident Günther Oettinger will jetzt ein eigenes Gutachten in Auftrag geben. Die zweite Bahn würde rund 600 Millionen Euro kosten und wäre frühestens 2015 fertig.

LOB & PREIS

Solar-Preis für Studenten

Studenten des Forschungszentrums Nachhaltige Energietechnik an der Hochschule für Technik Stuttgart (www.zafh.net) haben zusammen mit Studierenden der TU Darmstadt den Wettbewerb Solar Decathlon des US-amerikanischen Energieministeriums gewonnen. Aufgabe war, ein nur mit Solarenergie betriebenes Haus zu entwickeln und zu bauen.

Immobilien-Award Stuttgart Fest im Stile der Oscar-Verleihung

Damit hatte wohl keiner der fast 200 Gäste gerechnet: Die Verleihung des ersten Immobilien-Award Stuttgart war keine dröge Urkundenübergabe, sondern ein unterhaltsamer Abend, inszeniert im Stile der Oscar-Preisverleihung.

Die Neue Messe Stuttgart und „SpOrt Stuttgart“ wurden zu den innovativsten Immobilien in der Region Stuttgart gekürt. Beide erhielten im Stuttgarter „Haus der Wirtschaft“ den erstmals vergebenen Immobilien-Awards des Vereins IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart e. V. Mit einer Auszeichnung versah die Jury das Bürogebäude Pariser Platz 7 und das Moltke-Areal.

„Wir wollten damit den Mut zu wegweisenden Projekten belohnen, andere Bauherren dazu animieren und zeigen, wie innovativ in der Region Stuttgart gebaut wird“, erläutert Friedrich Hensler, Beiratsmitglied des IWS und dort federführend für den Immobilien-Award zuständig. Die Neue Messe und „SpOrt“ erhielten eine Skulptur: ein Rössle in Kristallglas mit Marmorsockel, das Wappen des IWS. Der Pariser Platz 7 und das Moltke-Areal wurden mit einer Urkunde ausgezeichnet.

Doch bevor die Preise überreicht wurden, inszenierte die Gruppe Harlekin aus Tübingen aus Begriffen der Immobilienwirtschaft Spontantheater. Die Band Pacific Jazz begleitete den Abend, der von Hensler und seiner Drees-&Sommer-Kollegin Anke Stadelmeyer moderiert wurde. Nach der Preisverleihung ging die Feier weiter – und zwar ziemlich lang.

Innovation als wichtigstes Kriterium

Mit 50 Prozent der Gewichtung war Innovation für die Jury das wichtigste Kriterium. Jury-Vorsitzender war Wolfgang Riehle, Präsident der Architektenkammer Baden-Württemberg, weitere Jurymitglieder Detlev Kron, Leiter Stadtplanung und Stadterneuerung der Stadt Stuttgart, Peter Brenner, stellvertretender Vorstandsvorsitzender des IWS, Friedrich Hensler und Frank Peter Unterreiner, Herausgeber des Immobilienbriefs Stuttgart und Beiratsvorsitzender des IWS. Der Begriff Innovation wurde dabei sehr umfassend definiert. So wurden je nach Immobilie beispielsweise eine innovative Nutzung, Gestaltung, Finanzierung, ein innovativer Umgang mit der bestehenden Substanz oder der Umgebungsbebauung bewertet.

Weitere Kriterien waren ökonomische Aspekte (zum Beispiel Kosten- und Flächeneffizienz oder Flexibilität), architektonische und städtebauliche Aspekte (unter anderem Durchgängigkeit des Konzepts, Aufwertung des Umfelds durch die Immobilie) sowie ökologische und technische Aspekte (wie der Einsatz von regenerativen Energien und Grünkonzept).

Sensationell: 22 Bewerbungen

„Es gab 22 Bewerbungen für den Immobilien-Award“, freut sich Friedrich Hensler. „Das ist ein sensationelles Ergebnis für einen Preis, der zum ersten Mal verliehen wird.“ In Berlin seien es bei einem vergleichbaren Award weniger Einreichungen gewesen. Laut IWS verdeutlicht dies die Qualität der Projekte in der Region Stuttgart ebenso wie die Offenheit der Immobilienbranche. „Wir wollen mit dem Award auch den Standort Stuttgart stärken und haben deswegen auch überregional die Werbetrommel gerührt“, sagt IWS-Vorstand Peter Brenner, Leiter Kundenbetreuung der Eurohypo in Stuttgart. Mit ermöglicht haben den Award die Sponsoren LBBW Immobilien, Jones Lang LaSalle, Drees & Sommer, Eurohypo und Immobilien Zeitung.

Für den Immobilien-Award konnten sowohl öffentliche wie private Bauten eingereicht werden, Büro- und Einzelhandelsobjekte, Spezial- und Infrastrukturimmobilien sowie stadtprägende Wohnbauten. Bewerbungen



Das Rössle ist auch das Wappen des IWS

LOB & PREIS

Daimler-Werk prämiert

Das Werk Untertürkheim von Daimler wurde mit dem Gesamtpreis beim Manufacturing Excellence Award der „Financial Times Deutschland“ ausgezeichnet. Das Produktionsleistungszentrum Motoren belegte zudem im Wettbewerb um die beste Fabrik Deutschlands der „Wirtschaftswoche“ den zweiten Platz hinter Siemens Automation and Drive im bayerischen Amberg. Daimler investiert zurzeit zweistellige Millionenbeträge in neue Verwaltungs- und Produktionsgebäude. Dies auch deswegen, weil der Vorstand wieder inmitten des Produktionsgeländes am Neckar residiert.

Schneller Flitzer der Hochschule Esslingen

Mit ihrem Brennstoffzellen-Scooter gewannen Fahrzeugtechnik-Studenten der Hochschule Esslingen drei Medaillen. Beim Michelin Bibendum in Schanghai wurden sie für die beste Beschleunigung, das beste Handling und das beste Design ausgezeichnet.



Die Preisträger inmitten von Vertretern des IWS und der Jury: (von links) Hans-Martin Käser, Peter Brenner, Detlev Kron, Roland Wiehl (Moltke-Areal), Ulrich Bauer (Neue Messe), Wolfgang Eitel („SpOrt“), Friedrich Hensler, Heike Samberger (Pariser Platz 7), Frank Peter Unterreiner und Anke Stadelmeyer

konnten sich beispielsweise der Bauherr, der Architekt oder der Eigentümer der Immobilie, Dritte hatten ein Vorschlagsrecht. „Es gab sehr viele Einreichungen von hoher Qualität – die Jury hat sich ihre Entscheidung nicht leicht gemacht“, meint Hensler und spricht von einem Kopf-an-Kopf-Rennen einiger Immobilien.

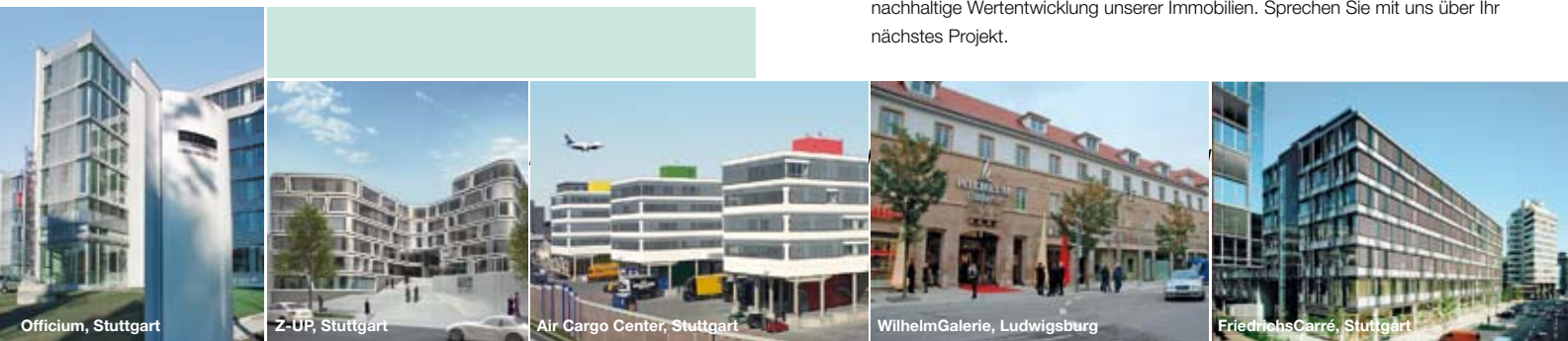
Neuer Award in zwei Jahren

„In zwei Jahren wird es wieder einen Award geben“, betont Dirk M. Dressler, Inhaber von Dressler Ad.friends Communications und Vorstandsmitglied des IWS. Die große Resonanz auf die Ausschreibung und fast 200 Gäste bei der Preisverleihung würden den IWS in diesem Vorhaben bestätigen. Bislang war der Verein Immobilienwirtschaft Stuttgart, die Interessenvertretung der Immobilienbranche, auf die Region Stuttgart (die Landeshauptstadt und die fünf umgebenden Landkreise) fokussiert, aufgrund einer Satzungsänderung bei der jüngsten Mitgliederversammlung ist der IWS nunmehr in der gesamten Metropolregion Stuttgart aktiv. „In der Konsequenz können für den nächsten Award auch Projekte aus beispielsweise Heilbronn, Reutlingen und Tübingen, Calw und Schwäbisch Gmünd eingereicht werden“, betont Hensler. Fünf der 22 Bewerbungen kamen dieses Mal aus der Region Stuttgart, beim nächsten Award könnten es daher deutlich mehr sein. www.immobilienwirtschaftstuttgart.de ■

Der Immobilienbrief Stuttgart wird die Preisträger des Immobilien-Awards in den nächsten Ausgaben vorstellen.

Stuttgarter Perspektiven.

In der pulsierenden Wirtschaftsregion Stuttgart realisieren wir für unsere Kunden maßgeschneiderte und wirtschaftliche Immobilienprojekte. Ob für Nutzer oder für Investoren – beste Lagen und eine außergewöhnliche Architektur sichern die nachhaltige Wertentwicklung unserer Immobilien. Sprechen Sie mit uns über Ihr nächstes Projekt.



Wir sind in der Region Stuttgart für Sie da!

HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH
Niederlassung Baden-Württemberg
Liebknechtstraße 31
70565 Stuttgart
Telefon: 0711 389809-10
www.hochtief-projektentwicklung.de



Turning Vision into Value.

PROJEKT

Nobelhotel in historischer SWR-Villa

Der Stuttgarter Investor Rudi Häussler möchte zusammen mit dem Inhaber des Drei-Sterne-Restaurants Traube Tonbach aus der Stuttgarter Villa Berg ein Fünf-Sterne-Plus-Hotel machen, meldete die Stuttgarter Zeitung. Die Villa Berg wurde 1853 im Stil der italienischen Renaissance vollendet und diente dem König von Württemberg als Sommerresidenz. Zuletzt nutzte der SWR die Immobilie und übertrug von dort Sendungen.

Umbau Modehaus Kögel

In Reutlingen wird das bisherige Modehaus Kögel vom neuen Eigentümer Aachener Grundvermögen umgebaut. Im Herbst sollen die Modefilialisten S.Oliver auf 1000 Quadratmetern und Bestseller auf 800 Quadratmetern einziehen.

Neu am Markt

Jones Lang LaSalle ist da

Aus Camilli, Veiel Businessimmobilien wurde Jones Lang LaSalle (JLL). Der internationale Immobiliendienstleister erwarb das Stuttgarter Maklerunternehmen. JLL hat damit einen besseren Zugang zum Immobilienmarkt der Region Stuttgart und Camilli, Veiel profitiert vom weltweiten Netzwerk, dem Research und breiten Dienstleistungsangebot von Jones Lang LaSalle – so sieht es zumindest Sandro Camilli, einer der beiden Gründer des Unternehmens.

Von einem perfekten Markteinstieg in Stuttgart schwärmt Christian Ulbrich, Deutschland-Geschäftsführer von Jones Lang LaSalle. Aus den „Big Five“ (Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt und München) würden künftig die „Big Six“, verkündet er. Neben den bislang schon angebotenen Bereichen Vermietung und Investment offeriert JLL neu das Property Management und erhöht dazu die Zahl der Mitarbeiter in Stuttgart um fünf auf fünfzehn. „Es freut mich, dass Stuttgart im Jahr 2007 noch weiter in den Fokus internationaler Investoren geraten ist, die Ansiedlung von Jones Lang LaSalle in Stuttgart ist somit eine logische Konsequenz“, freut sich der Stuttgarter Wirtschaftsförderer Klaus Vogt. Er sei sich sicher, dass sich 2008 weitere renommierte internationale Immobilienunternehmen in Stuttgart niederlassen würden. Schon einmal hatte JLL versucht, in Stuttgart Fuß zu fassen, und im dritten Quartal 2000 ein Büro mit einem Mitarbeiter eröffnet. Ende 2001 wurde es aber bereits wieder geschlossen, da der damalige JLL-Geschäftsführer kurzfristig Kosten senken musste und dazu die neue Niederlassung opferte. Dieses Mal ging Jones Lang LaSalle daher mit der Übernahme eines etablierten Konkurrenten einen anderen Weg.

Camilli, Veiel wurde Mitte 2003 von Sandro Camilli und Alexander Veiel gegründet. Camilli war zuvor zwölf Jahre bei DTZ Zadelhoff Tie Leung und zuletzt als Geschäftsführer bundesweit verantwortlich für die Bürovermietung. Veiel war unter anderem beim Privatbankhaus Ellwanger & Geiger beschäftigt, bevor er als Prokurist zu DTZ kam.

Camilli, Veiel vermietete beispielsweise Büro- und Gewerbeflächen im Scala am Kleinen Schlossplatz, im Boschareal und im Otto-Hirsch-Center. Vor allem an ausländische Investoren wurden eine Vielzahl von Logistikimmobilienpaketen und Einzelobjekte vermittelt. „Das Unternehmen wurde Mitte 2003 gegründet, war von Anfang an profitabel und ist jedes Jahr zweistellig gewachsen“, erläutert Sandro Camilli. „2007 wird unser bestes Jahr.“ Dank der sehr guten Entwicklung sei jetzt der richtige Zeitpunkt zum Verkauf gewesen. Camilli und Veiel werden das Unternehmen als sogenannte National Directors weiterhin leiten.

„Vom Einstieg von Jones Lang LaSalle in Stuttgart profitiert die Region insgesamt“, urteilt Alexander Veiel. Stuttgart sei der einzige bedeutende Immobilienmarkt in Deutschland, in dem bislang kein international tätiges Maklerunternehmen vertreten war. „Die Landeshauptstadt wird künftig allein schon durch das Research, das Marketing und die Pressearbeit von Jones Lang LaSalle national und international mehr Aufmerksamkeit erhalten“, ergänzt Camilli. „Dank dem Einstieg von Jones Lang LaSalle werden wir unseren Marktanteil in der Region Stuttgart nun schneller ausbauen können, wir wollen weiter wachsen“, verkündet er. ■

10 Jahre Hochtief Projektentwicklung

Es begann mit dem Friedrichs-Carré

„1999 kam der Durchbruch mit dem Friedrichs-Carré“, erinnert sich Joachim Wieland, heute Geschäftsführer in der Essener Zentrale von Hochtief Projektentwicklung (HTP). Seitdem sei es stetig bergauf gegangen. 2007 war für HTP ein Rekordjahr bezüglich Auftragsingang und -bestand. 2008 werde nochmals mindestens 20 bis 30 Prozent besser, erklärt Wieland.

Im November 1997 startete Hochtief Projektentwicklung in Stuttgart. Mitte der neunziger Jahre fiel die Entscheidung des Baukonzerns, den Bereich Projektentwicklung auszubauen. Und dies sollte dezentral geschehen, von Stuttgart aus wurde Baden-Württemberg bearbeitet, später kam ein Büro in Heidelberg

**BF.direkt AG
Immobilienfinanzierung**

Einfach besser
Baufinanzieren.



**Wie viele Banken
wollen Sie noch
küssen?**

Wir sparen Ihnen die Suche
nach der richtigen Bank.



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

BF.direkt AG | Stuttgart
Ivana-Christine Rispoli
Michael Grossmann

T 0711 · 22 55 44 111
I www.bf-direkt.de

PROJEKT

Gleis 13 in Nürtingen

Die Attraktivität der Innenstadt möchte Nürtingen durch die Entwicklung des Areals Gleis 13 am Güterbahnhof stärken. Niederlassen sollen sich auf dem einen Hektar großen Areal Einzelhandel und Dienstleister. Nürtingen möchte damit auch den Kaufkraftabfluss nach Reutlingen und Metzingen mit deren zahlreichen Factory Outlets mindern. Die Entwicklung wollen Dr. Lübke Immobilien und Plan kompakt nach Plänen des Architekturbüros Weinbrenner gemeinsam durchführen.

GEWERBEGEBIET

Messeorientierte Unternehmen

Erst war Leinfelden-Echterdingen gegen die Neue Messe am Flughafen, jetzt will die Kommune von ihr profitieren. Zusammen mit Stuttgart soll ein interkommunales Gewerbegebiet ausgewiesen werden, das anfänglich 19 Hektar umfassen soll, aber durchaus auf 40 Hektar anwachsen kann. Messeorientierte Nutzer sollen angesiedelt werden, doch noch fehlt die endgültige Ausweisung.

hinzu. Erster Niederlassungsleiter Ba-Wü war Frank Lebsanft, die Geschäftsstelle Stuttgart leitete Thomas Schmid (heute beide Phoenix Real Estate). 2005 wurde Wieland Niederlassungsleiter Ba-Wü, 2006 kam Steffen Jüstel. Stephan Gram leitet die Projektentwicklung, dem Heidelberger Büro steht Daniela Reich vor. Inzwischen bearbeitet HTP von Stuttgart aus auch die Schweiz. Mit dem Glatt-Cube entstehen bis 2009 in Zürich rund 16 500 Quadratmeter Büro- und Konferenzfläche mit Gastronomie für 65 Millionen Euro. Ein Hochtief-Mitarbeiter ist inzwischen ständig vor Ort.



Wirtschaftsprüfer statt Siemensianer - ein Stück Wirtschaftswandel im Friedrichs-Carré

Für HTP insgesamt war die Dependence in Baden-Württemberg Impulsgeber, berichtet Wieland. So hätten die Stuttgarter das erste Logistikobjekt gebaut, als Erste Landentwicklung betrieben, das erste Einkaufszentrum errichtet und als Erste Wohnbau in größerem Umfang realisiert. Das Logistikobjekt war das Air Cargo Center am Stuttgarter Flughafen, das die HGA Capital erwarb. Bei der Landentwicklung handelte es sich um das 110 000 Quadratmeter große Quartier am Turm in Heidelberg und das erste Einkaufszentrum war die erst kürzlich eröffnete Wilhelm-Galerie in Ludwigsburg. Das Wohnungsprojekt sind die teilweise noch im Bau befindlichen Gutenberghöfe in Heidelberg.

„Wir haben jetzt eine höhere Produktvielfalt“, freut sich Joachim Wieland und begründet damit auch das prognostizierte Wachstum 2008. HTP ist bekannt in der Immobilienbranche als Entwickler zentral gelegener Büroobjekte, Einkaufszentren und Wohnen sind neue Felder, die jetzt weiter bearbeitet werden sollen.

Schon vor der Eröffnung einer HTP-Niederlassung war Hochtief in der Landeshauptstadt als Baukonzern präsent, berichtet Wieland. Auch der langjährige Hochtief-Vorstandsvorsitzende Peter Keitel kam aus dem Ländle, so dass die Qualitäten des Standorts bestens bekannt gewesen wären. Trotzdem hatte die neue Niederlassung eine rund zweijährige Durststrecke zu überstehen. Bis mit dem Ankauf des Siemens-Areals in der Stuttgarter Innenstadt und der Vermietung des dort neu errichteten Friedrichs-Carré an die Unternehmensberatung PwC der Durchbruch gelang. Die Immobilie gehört heute der Bayerischen Apothekerversorgung.

Aktuell wickelt Hochtief Projektentwicklung Maßnahmen für rund 100 Millionen Euro in der Region Stuttgart ab, berichtet Steffen Jüstel. Dazu gehört das Bürogebäude Z-UP mit fast 9000 Quadratmetern BGF. Hauptmieter ist der Verlag Reader's Digest, das Objekt wurde vor kurzem an die SEB Immobilien-Investment veräußert. In Aalen errichtet HTP die Mercatura, ein Einkaufszentrum plus Büros, Fitnesscenter und Wohnungen in der Nähe von Altstadt und Bahnhof. ■

ERSTER.



COLLIERS BRÄUTIGAM & KRÄMER IST DIE NR. 1 IN STUTT GART, IN BADEN-WÜRTTEMBERG UND IN SÜDDEUTSCHLAND (MIT COLLIERS SCHAUER & SCHÖLL). WELTWEIT SIND WIR MIT COLLIERS UNTER DEN TOP 5. ABER MAN BRAUCHT JA AUCH NOCH ZIELE.

BRÄUTIGAM & KRÄMER GMBH & CO. KG KRONENSTRASSE 30 70174 STUTT GART WWW.COLLIERS-BK.DE

VERANSTALTUNG

Ladys only

Der Verein Immofrauen lädt am 24. Januar um 19 Uhr zu einem Vortrag nach Stuttgart ein. Frank Pfersching von Corpus-Sireo spricht über „Moderne Ansätze des öffentlichen Immobilienmanagements – ein Überblick“. Anmeldung an immofrauen.stuttgart@gmx.de, Infos unter www.stuttgart.immo-frauen.de.

Due Dilligence

Über „Immobilien Due Dilligence – Highlights“ spricht Carsten Loll, Rechtsanwalt bei Lovells, im Rahmen der Veranstaltungsreihe Property-Lunch am 30. Januar im Hotel am Schlossgarten. Infos: www.baubild.ag

LOGISTIK

Vier neue Standorte

Vier große neue Flächen für Logistik hat der Verband Region Stuttgart ausgewiesen. Das Problem dabei: Nur die 45 Hektar große Fläche in Kirchheim/Teck-Kruichling liegt an der Autobahn. Das Gewerbegebiet Eichwald bei Großsachsenheim (95 Hektar) ist nur über die Landstraße erreichbar, Kornwestheim-West (40 Hektar) verfügt zumindest über einen Güterbahnhof. Von Bondorf-Süd (56 Hektar) ist es wenigstens nur ein Kilometer zur A 81.

INVESTMENT

Gesundheitszentrum in Gmünd

Das Margaritenhospital in Schwäbisch Gmünd wurde an Flex Fonds verkauft. Das Unternehmen erwarb zudem eine Option auf das gegenüberliegende Erhard-Areal. Dies meldete die Immobilien Zeitung. Flex Fonds will demnach 25 Millionen Euro in ein Gesundheits- und Therapiezentrum sowie ein Dienstleistungs- und Nahversorgungszentrum investieren.

Stabwechsel bei Drees & Sommer

Hans Sommer geht. Wer kommt?

Er vermittelt den Eindruck eines Endzwanzigers, der sich mit der mutig-kindlichen Neugier eines Sechsjährigen ohne Vorbehalte allen Aspekten des Lebens nähert und so seit 200 Jahren ein Unternehmen führt – mit diesen Worten skizzierte ihn vergangenen Sommer die Fachzeitschrift Immobilienmanager. Besser kann man Hans Sommer nicht beschreiben. Jetzt zog er sich mit 66 Jahren aus dem aktiven Geschäft zurück und wechselte vom Vorstandsvorsitz auf den Posten des Aufsichtsratsvorsitzenden der Drees & Sommer AG.



1973 gründeten Gerhard Drees und Hans Sommer ihr gemeinsames Unternehmen, das sie über die Jahre zu einem weltweit operierenden Projektmanagement- und Beratungsunternehmen mit über 900 Mitarbeitern ausbauten. Der deutlich ältere Drees war zuletzt Aufsichtsratsvorsitzender. Mit Drees & Sommer sind unzählige Renommierprojekte verbunden, allein in Deutschland beispielsweise der Potsdamer Platz, Stuttgart 21, das neue Mercedes-Benz-Museum und die Neue Messe Stuttgart. Hans Sommer wird sich künftig kaum mit dem Aufsichtsratsvorsitz zufriedengeben, dazu gilt er als zu umtriebig. Auch seine sportlichen Ambitionen, unter anderem Ski fahren und Mountainbiking, dürften ihn nicht auslasten. So kündigte er voriges Jahr auch an, sich nach dem Abschied vom Vorstandssessel mit dem Thema Green Building beschäftigen zu wollen.

Die spannende Frage ist jetzt: Wer folgt Hans Sommer als Vorstandsvorsitzender? Bislang konnte der stellvertretende Vorstandsvorsitzende Ralf Schwiede als Favorit gelten. Jedoch vermeldet das Unternehmen, dass Drees & Sommer „vorerst“ von Schwiede, Andreas Blaschkowski und Gabriele Walker-Rudolf gemeinsam geführt wird. Die AG ist eine Holding, unter der zahlreiche GmbHs das operative Geschäft im In- und Ausland wahrnehmen. Durch diese Struktur und die Übertragung von Verantwortung gelang es dem großen Kommunikator und Menschenfänger Hans Sommer, Talente langfristig an Drees & Sommer zu binden.

Dass jetzt noch kein neuer Vorstandsvorsitzender gekürt wird, könnte zwei Gründe haben. Entweder sind sich der Aufsichtsrat und die 28 Partner noch nicht im Klaren darüber, wer von den drei Vorständen dazu am besten geeignet ist. Oder die Partner wollen Selbstbewusstsein demonstrieren, indem sie jetzt noch niemanden auf den Schild heben. Dass ein neuer Vorstandsvorsitzender von außen kommt, erscheint bei dem Stuttgarter Vorzeige-Unternehmen als wenig wahrscheinlich und wird in Hintergrundgesprächen als abwegig bezeichnet. ■

Hotelmarkt Stuttgart

WM-Jahr bleibt Ausnahmeerscheinung

Sein Rekordergebnis aus dem WM-Jahr 2006 konnte der Stuttgarter Hotelmarkt 2007 zwar nicht wiederholen, doch weist er eindeutig einen positiven Trend auf. Das ist das Ergebnis des Hotelmarktberichts Stuttgart von Dr. Lübke Immobilien.

Mit knapp 1,9 Millionen Übernachtungen in den ersten neun Monaten 2007 liegt die Schwabenmetropole auf Platz acht unter den bundesweiten Hotelstandorten. Bei den Preisen rangiert sie hingegen auf Platz vier. Zwei Drittel der Gäste sind Geschäftsreisende. Mit gezielten Event- und Freizeitangeboten will die Stadt ihren Anteil an Freizeitreisenden weiter ausbauen und die Zimmerauslastung von derzeit 62,9 Prozent verbessern, heißt es im Marktbericht. Bis 2010 sollen neun neue Hotels auf den Markt kommen.

Gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum hat die Anzahl der Übernachtungen in den ersten neun Monaten 2007 zwar um 1,5 Prozent abgenommen. „Dennoch zeichnet sich am Stuttgarter Hotelmarkt

INVESTMENT

Prime Office investiert

In Fellbach erwarb Prime Office eine 20 000 Quadratmeter große Büroimmobilie, die bis 2020 an das Landesamt für Besoldung und Versorgung vermietet ist.

SPIEL & SPASS

Regio-Memory

Die Fotoecke, der Bürokopierer, der Vierfarbstift, die Tiptronic und das Skiwachs wurden in der Region Stuttgart erfunden, ebenso die Zündkerze von Robert Bosch und das Schokoladenquadrat von Clara Ritter.



Und da die Wirtschaftsförderung der Region Stuttgart der Herausgeberin des Spiels ist, wird auch die Regionalversammlung als Erfindung gepriesen. Regio-Memo will den Erfindungsgeist der Region spielerisch vermitteln, hinter dem Memory-Spiel verbergen sich dreißig Erfindungen. Für 14,95 Euro erhältlich über den Buchhandel und in der Stuttgarter Touristeninformation.

STUTTGART 21

Häussler will alles

Seit einigen Wochen schon geistert durch die Stuttgarter Immobilienszene das Gerücht, ein Investor wolle alle noch verfügbaren Parzellen auf dem Teilareal A1 von Stuttgart 21 erwerben. Jetzt meldete die Stuttgarter Zeitung, die lokale Häussler-Gruppe wolle nicht nur ein Nahversorgungszentrum auf den einst für die Galeria Ventuno vorgesehenen Parzellen bauen, sondern sich noch zwei weitere Grundstücke sichern. Offiziell ist bislang noch nichts bekannt.

langfristig ein positiver Trend ab", meint Andreas Erben, Leiter Hotel bei Dr. Lübke. Für das Gesamtjahr 2007 rechnet er mit rund 2,5 Millionen Übernachtungen, das wären fast acht Prozent mehr als 2005.

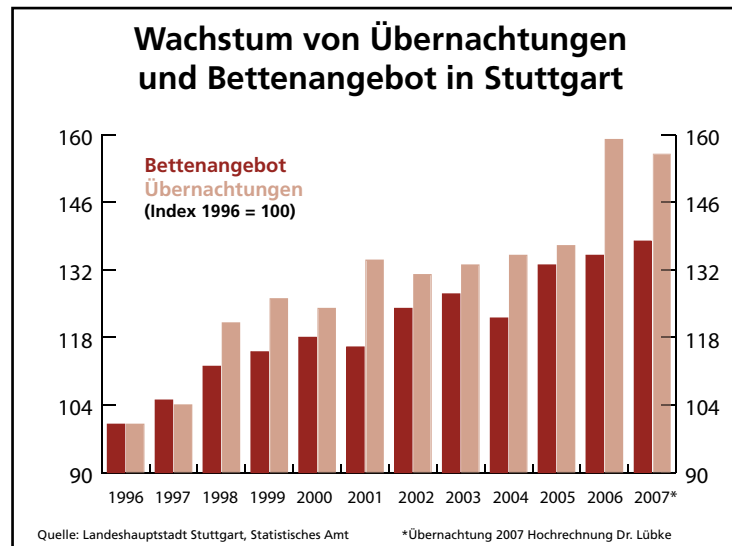
„Wie in vielen anderen Hotelhochburgen sind auch in Stuttgart die Zimmerpreise im ersten Halbjahr 2007 leicht um 6,1 Prozent zurückgegangen“, sagt Erben. Mit durchschnittlichen 90 Euro liegt die Stadt zusammen mit Köln auf Rang vier hinter Frankfurt (111 Euro), München (110 Euro) und Hamburg (96 Euro).

Freizeitangebot soll Privatreisende anlocken

Zwei Drittel der Gäste in Stuttgart sind Geschäftsreisende, ein vergleichsweise hoher Anteil. „Überregionale Veranstaltungen, Kongresse, Tagungen und die Neue Messe Stuttgart haben den Hotels einen regen Zulauf beschert“, sagt Andreas Erben. Rund ein Drittel der Übernachtungen geht auf Tagungen zurück.

Mit einem erweiterten Event- und Freizeitangebot versuche die Stadt nun ihren Anteil an Freizeitreisenden auszubauen. „Mit neuen Publikumsmagneten, wie dem Mercedes-Benz- und bald dem Porsche-Museum, hat Stuttgart gute Chancen, langfristig vom allgemeinen Trend zu Städtereisen zu partizipieren“, glaubt Erben.

Im ersten Halbjahr 2007 betrug die Zimmerauslastung 62,9 Prozent (minus 4,6 Prozent). Damit liegt Stuttgart im inländischen Vergleich auf Platz sechs hinter Hamburg mit 73,2 Prozent, München (69,3 Prozent),



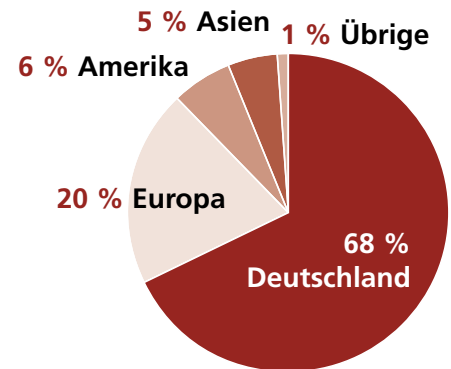
Die Zahl der Übernachtungen wächst in Stuttgart seit Jahren schneller als das Bettenangebot, daraus leitet Dr. Lübke Immobilien Potenziale für einige neue Hotels ab.

württembergischen Landeshauptstadt vier weitere Hotels geplant, unter anderem ein Acom-Hotel an der Neuen Messe, ein Motel One am Hauptbahnhof sowie zwei Hotels im Neckarpark. Zusammen werden dann weitere 618 Zimmer auf den Markt kommen. ■

Die Hotelmarktstudie steht bei www.dr-luebke.com unter Infoservice/Aktuelle Studien zum downloaden.

Übernachtungen nach Herkunft der Gäste 2006

(gesamtes Beherbergungsgewerbe)



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Noch Nachholbedarf: Andere deutsche Metropolen haben teils deutlich mehr Übernachtungsgäste aus dem Ausland.

Berlin und Köln (je 68,8 Prozent) und Dresden mit 64,2 Prozent, jedoch vor Frankfurt (61,5 Prozent) und Düsseldorf (61 Prozent).

Neue Messe lockt Gäste

„Für die kommenden Jahre rechnen wir mit steigenden Übernachtungszahlen. Besonders durch die vor kurzem eröffnete Neue Messe Stuttgart dürfte die Anzahl an Geschäftsreisenden weiter wachsen“, lautet Erbens Prognose. Dadurch hätte Stuttgart auch Potenziale für weitere Entwicklungen im Hotelbereich. Bis 2010 sind in der baden-

Impressum**Immobilienbrief
STUTT GART** **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 Pressespiegeln 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.

Geförderte Mietwohnungen**GWG baut Energiesparhäuser**

Mit 81 Mietwohnungen realisiert die GWG-Gruppe das größte Bauvorhaben im Wohnungsbauprogramm der Stadt Stuttgart. Im Stadtteil Plieningen entstehen für rund 13 Millionen Euro 5900 Quadratmeter Wohnfläche in energiesparender Bauweise. Die anfängliche Kaltmiete beträgt 7,75 Euro pro Quadratmeter, die ersten Mieter sollen zum Jahresende 2008 einziehen können. Bei der Grundsteinlegung nahm Stuttgarts Erster Bürgermeister Michael Föll das Land in die Pflicht und beklagte, dass das Wohnraumförderungsprogramm keine nennenswerten Hilfen für den allgemeinen Mietwohnungsbau vorsieht. Dabei sei eine adäquate Wohnungsbauförderung auch Wirtschaftsförderung und somit ein Standortfaktor. GWG-Vorstand Werner König wies darauf hin, dass sein Unternehmen derzeit 326 Eigentums- und Mietwohnungen in Stuttgart baut und damit einer der aktivsten Marktteilnehmer ist. ■

Stuttgart verabschiedet Haushalt**Millionen-Programm für Bauindustrie**

Die Bau- und Immobilienbranche darf sich freuen: Der Stuttgarter Gemeinderat verabschiedete kurz vor Weihnachten ein Investitionsprogramm in Höhe von 600 Millionen Euro, das die nächsten Jahre umgesetzt werden soll. Ein großer Teil davon entfällt auf Baumaßnahmen. Zudem ist der Haushalt zum ersten Mal seit 1947 und damit seit sechs Jahrzehnten ausgeglichen. OB Wolfgang Schuster schwärmte laut Stuttgarter Zeitung prompt vom "besten Haushalt aller Zeiten". Der größte Brocken entfällt auf die lang diskutierte Untertunnelung der B14 (Kulturmeile), die allein 70 Millionen Euro verschlingen soll. An dieser deutlichen Aufwertung der Innenstadt wird sich das Land jedoch mit voraussichtlich 33,5 Millionen Euro beteiligen. Damit wäre eine der Sünden der Nachkriegszeit, das Schlagen einer Hauptverkehrsschneise durch die Innenstadt, zumindest an dieser Stelle beseitigt. Bis 2012 soll der Tunnel fertig sein.

Weitere Beispiele: Für die Sanierung der Schulen gibt Stuttgart sowieso 21 Millionen Euro jährlich aus, jetzt kommen als Sonderprogramm weitere 60 Millionen Euro hinzu. 30 Millionen Euro fließen in die Erweiterung und den Neubau von Kindergärten und -tagesstätten. Für 68 Millionen Euro entsteht an der Heilbronner Straße eine Schule für Pflege und Gesundheit. Mit Zuschüssen von 3,6 Millionen Euro will die Stadt 2008 und 2009 den Bau von insgesamt 120 Mietwohnungen anstoßen. Und für 80 000 Euro soll ein neues Modell des Projekts Stuttgart 21 gefertigt werden. ■

In eigener Sache**Immobilienverlag Stuttgart gegründet**

Vorigen Dezember wurde er gegründet: der Immobilienverlag Stuttgart in der schlanken Rechtsform einer GbR. Der Verlag gibt den Immobilienbrief Stuttgart heraus, das neue Branchenmedium für die Metropolregion. Die Macher dahinter sind zwei Brüder: Stefan Unterreiner, 39 Jahre alt und Grafik-Designer, sowie Frank Peter Unterreiner, 43 Jahre alt und Immobilienjournalist.



Stefan Unterreiner ist seit 2003 selbstständig, sein Spezialgebiet ist die Produktion von Zeitschriften, Magazinen und Büchern. Er arbeitete vor der Selbstständigkeit unter anderem im Projektmanagement eines größeren Unternehmens und verantwortete in einem Fachverlag die Produktion und das Layout mehrerer Titel. Beim Immobilienverlag Stuttgart ist Stefan Unterreiner Verlagsleiter und zuständig für das Layout.

Frank Peter Unterreiner ist der Schreiber im Team. Der Immobilienjournalist konzipierte 1996 die Immobilienbeilagen der Frankfurter Allgemeinen Zeitung und ist seither für deren Redaktion verantwortlich. Er arbeitet unter anderem für Capital, Immobilienwirtschaft, Immobilienmanager, Der Immobilienbrief, hält Vorträge, moderiert und schreibt Fachbücher. Unterreiner lehrt seit zehn Jahren Immobilienwirtschaft an der Hochschule Nürtingen-Geislingen und ist Beiratsvorsitzender des Vereins Immobilienwirtschaft Stuttgart. ■