

# Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 37

www.immobilienbrief-stuttgart.de

07.07.2009

## Inhaltsverzeichnis

### Seite 2

#### Büromarkt erstes Halbjahr

- „Insel der Seligen“
- 84 000 m<sup>2</sup> vermietet
- Innenstadt mit Zuwächsen

### Seite 5

#### Investmentmarkt, erstes Halbjahr

- Auf Augenhöhe mit Hamburg
- 170 Millionen Euro Transaktionsvolumen

### Seite 7

#### Büroimmobilienbedarfsindex

- Kurzfristiger Rückgang für Stuttgart erwartet

### Seite 8

#### Stuttgarter Grundstücksmarktbericht

- Mehr Eigentumswohnungen verkauft
- Gutachterausschuss reagiert auf Kritik

#### Diskussionsrunde mit Wölfle

- Immobilienbranche eingeladen

### Seite 10

#### Demografische Entwicklung

- Wohnen gewinnt, Büro verliert
- Weniger Büroarbeitsplätze in Stuttgart prognostiziert

### Seite 11

#### Gewerbeflächenstudie Rems-Murr-Kreis

- Gefragt sind Standortqualitäten
- Mangel an Gewerbeparks

### Seite 13

#### 1650 Teilnehmer in Stuttgart!!!

- Zweite Consense übertrifft Erwartungen

## Liebe Leser!

**Stuttgart ist der Einäugige unter den Blinden.** Diese knappe Beschreibung des Büromiet- und Investmentmarkts trifft es vielleicht nicht präzise, in etwa aber schon.



Es ist zugegeben nur ein schwacher Trost, dass der Einbruch in diesen beiden Segmenten im Rest der Republik deutlich stärker ausfiel. Aber es ist einer. Stuttgart – es sei hier wiederholt, auch wenn es inzwischen jeder weiß – ist eben besonders stabil.

„**Vermieten, vermieten, vermieten**“ – mit dieser Handlungsanweisung brachte es Björn Holzwarth von Ellwanger & Geiger auf den Punkt. Die ganzen schönen Projekte, ob auf Stuttgart 21 oder sonstwo, kommen nur dann in die Puschen, wenn es eine signifikante Vorvermietungsquote gibt. Und nur dann sind sie interessant für Investoren, die derzeit alle nach Core-Produkten rufen.

**Keine gute Botschaft für den Stuttgarter Büromarkt** überbringt das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW). Anhand der Arbeitsmarktzahlen hat das IW einen Büroimmobilienbedarfsindex – kurz BIBIX – entwickelt, der für Stuttgart eine kurzfristig sinkende Flächennachfrage prognostiziert. Schlechter als die Schwabenmetropole soll nur Düsseldorf abschneiden.

**Auch langfristig sieht es laut IW nicht besser aus.** Die Stadt soll aufgrund der demografischen Entwicklung bis 2025 unter den deutschen Metropolen neben Berlin, Düsseldorf und Frankfurt die meisten Bürobeschäftigten verlieren. **Was wiederum entsprechend negative Auswirkungen auf die Büroflächennachfrage hätte.** Dies könnte nur durch einen Anstieg der Bürobeschäftigtenquote ausgeglichen werden. Da ist es wiederum nur ein schwacher Trost, dass Pforzheim absolut und Heilbronn relativ mehr Arbeitsplätze verlieren soll. **Anders bei der Bevölkerung, die soll wachsen und sogar bis 2050 für eine hohe Wohnraumnachfrage sorgen.** Der Stuttgarter Grundstücksmarktbericht verzeichnete bereits für 2008 eine gestiegene Zahl von Verkaufsfällen bei Eigentumswohnungen.

Für den **Immobilien-Award Stuttgart** gibt es bislang **über 20 Einreichungen.** Trotz oder wegen dieser großen Resonanz hat sich der IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart entschlossen, den **Einsendeschluss auf den 20. Juli zu verlängern** ([www.immobilienwirtschaftstuttgart.de](http://www.immobilienwirtschaftstuttgart.de)).

Ein schwacher Trost ist für viele auch der Sommer, der endlich Einzug gehalten hat. Gewittrig, schwül, im Anzug oder Businesskostüm kaum zu ertragen. Trotzdem: genießen Sie ihn!

Viel Freude dabei und beim Lesen unserer aktuellen Ausgabe wünscht Ihnen

Ihr

Frank Peter Unterreiner – Herausgeber

**PS.:** Wir nehmen in unseren Artikeln immer wieder Bezug zu älteren Ausgaben des Immobilienbrief Stuttgart. Diese finden Sie zum Nachlesen in unserem Archiv unter [www.immobilienbrief-stuttgart.de](http://www.immobilienbrief-stuttgart.de)



Beim Investorenforum vorgestellt:  
Gewerbeflächenstudie Rems-Murr-Kreis

Photo: Rems-Murr-Kreis

**STANDORT**

**FOB: Einzelhandel  
unschädlich**

Die geplanten 2000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche am künftigen Fernomnibusbahnhof (FOB) in Stuttgart-Vaihingen belasten den umgebenden Einzelhandel kaum. Hingegen würde – wie von manchen gefordert – eine Reduzierung der Verkaufsfläche auf 800 m<sup>2</sup> die Ansiedlung von attraktiven Ankermietern erschweren. Dies ist das Fazit einer Marktuntersuchung der Cima Beratung + Management, die heute (Dienstag) morgen im Stuttgarter Gemeinderat vorgestellt wurde.

Die Berater ermittelten einen erzielbaren Jahresumsatz von rund 7,8 Millionen Euro. Davon sollen 3,6 Millionen Euro auf den 800 m<sup>2</sup> großen Lebensmittelmarkt (4500 Euro pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und 4,2 Millionen Euro (3500 Euro pro m<sup>2</sup>) auf die 1200 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche entfallen. Cima geht davon aus, dass es kaum Verbundeffekte mit bestehenden Einzelhandelslagen gibt, der FOB somit ein Solitär wird. Die heterogene Kundenzielgruppe (Reisende, Nahversorger, Beschäftigte) würde eine Profilierung als Handelsstandort erschweren.

In Vaihingen sei statistisch keine Überversorgung mit Handelsflächen vorhanden, vielmehr sei dort ein moderater Ausbau der Verkaufsflächen grundsätzlich positiv. Bei einzelnen Sortimenten, zum Beispiel Drogerieartikel, hält es die Cima für möglich, dass der bestehende Einzelhandel 15 bis 16 Prozent Umsatz verliert. Ansonsten liege im Food- wie im Non-Food-Bereich die Umverteilungsquote unter 10 Prozent. Bei Beibehaltung der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 2000 m<sup>2</sup> spricht sich die Cima für eine moderate Ausweitung der Gastronomie- zu Lasten der Einzelhandelsfläche aus.

**Büromietmarkt erstes Halbjahr 2009**

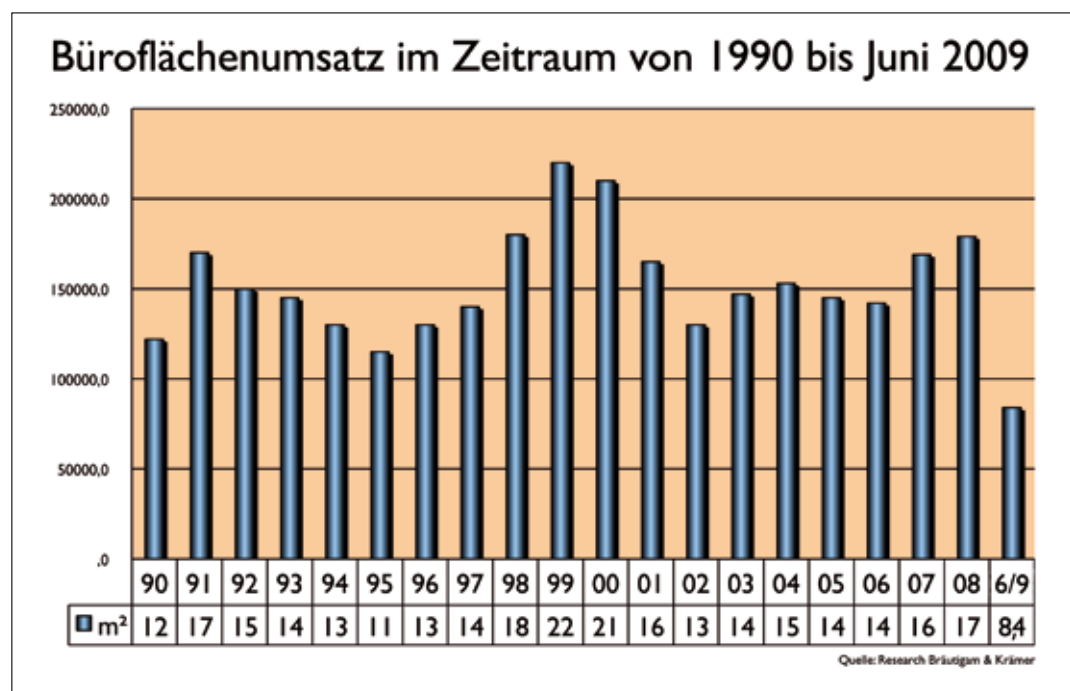
**„Insel der Seligen im Strom der globalen Krise“**

**Die für das Jahr 2008 konstatierte Entwicklung setzt sich fort: Der Stuttgarter Büromietmarkt zeigt sich vergleichsweise stabil: 84 000 Quadratmeter wurden vermietet, die Spitzenmiete beträgt unverändert 18 Euro und Incentives spielen eine untergeordnete Rolle.**

**Rund 160 000 Quadratmeter Bürofläche können dieses Jahr einen neuen Nutzer finden**, meint Ulrich Nestel, Leiter Bürovermietung bei Ellwanger & Geiger. Damit hält das Bankhaus an seiner Prognose vom Jahresanfang im Wesentlichen fest. Allerdings: Das Halbjahresergebnis 2009 liegt etwa 20 Prozent unter dem Vergleichswert 2008 in Höhe von zirka 100 000 Quadratmetern. Doch das ist Nestel wichtig: **„Ein Vergleich mit den Vorjahresergebnissen zeigt, dass die Zahlen immer noch im Durchschnitt der vergangenen Jahre liegen.“**

**Rückgang war in anderen deutschen Städten größer**

Der Vermietungsumsatz in den deutschen Metropolen brach im ersten Halbjahr um durchschnittlich 28 Prozent ein, meldet BNP Paribas Real Estate (einst Atisreal), Jones Lang LaSalle spricht gar von minus 32 Prozent. Stuttgart steht hier also noch relativ gut da.



Ähnlich optimistisch wie Nestel ist auch Thomas Zaiser, Partner Bürovermietung bei Colliers Brütigam & Krämer. Er erwartet einen Flächenumsatz von 150 000 bis 160 000 Quadratmetern bis Jahresende. Im Boomjahr 2007 wurden 169 000 Quadratmeter vermietet, 2008 stieg der Umsatz entgegen dem Bundestrend auf 179 000 Quadratmeter, berichtet Zaiser.

„Auch in Stuttgart fließt das Wasser nicht bergauf, dennoch ist die Neckar-Metropole zumindest eine kleine Insel der vergleichsweise Seligen im Strom der globalen Krise“, meint Sandro Camilli, Niederlassungsleiter Jones Lang LaSalle. **Gemessen an der Größe des Marktes sei der Umsatz des ersten Halbjahres deutschlandweit Spitze.** „Hätten wir nicht zwei Mietvertragsrücktritte in Kauf nehmen müssen, wäre ein Büroflächenumsatz von 100 000 Quadratmetern im ersten Halbjahr durchaus realisierbar gewesen“, bedauert er.

„Gefühlt ist die Krise am Markt“, sagt Camilli. Die Entscheidungszeiträume würden länger, viele Gesuche würden nur der Orientierung dienen. Und: Die B-Lagen litten stärker als die City.

**STANDORT**

**Nur Mittelmaß**

Bei den Finanzierungszusagen des Hightechgründerfonds (HTGF) für Risikokapital liegt Baden-Württemberg mit sechs Prozent nur auf Platz sechs. Mit knapp 25 Prozent belegt Bayern Platz eins, es folgen Nordrhein-Westfalen und Berlin. Der Grund für das relativ schlechte Abschneiden Ba-Wüs laut HTGF: Insbesondere in den Schlüsselbranchen Fahrzeug- und Maschinenbau läuft ein großer Teil der Forschung und Entwicklung innerhalb bereits etablierter Unternehmen. Dafür gibt es naturgemäß kein Gründungskapital.

**Königstraße Platz vier**

11 180 Passanten pro Stunde zählte Kemper's Jones Lang LaSalle auf der Stuttgarter Königstraße. Damit liegt die Fußgängerzone deutschlandweit auf dem vierten Platz. Eine höhere



Foto: Wegner

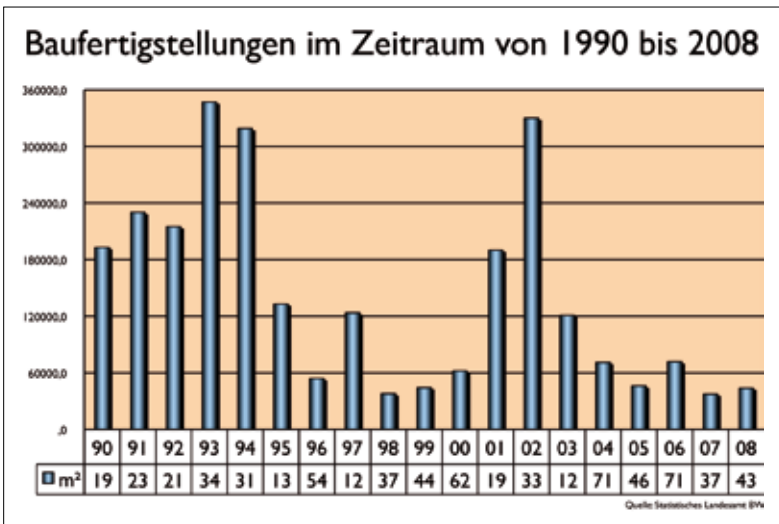
Frequenz weisen nur die Kaufingerstraße in München (14 130), die Zeil in Frankfurt (12 940) und die Schildergasse in Köln (12 115) auf. Platz fünf belegt die Mönckebergstraße in Hamburg mit 10 925 Passanten.

**Innenstadt mit starkem Umsatzplus – die Nebenlagen leiden**

„Alle wollen zurück in die Stadt“, sagt Nestel. So stiegen die Vermietungen im Innenstadtbereich von 21 000 Quadratmetern im ersten Halbjahr 2008 auf nunmehr 45 000 Quadratmeter. Die Außenbezirke verloren hingegen, vor allem im Stuttgarter Norden sei es sehr ruhig. **Zurückgegangen ist auch der Flächenumsatz in der City: von 35 000 auf 23 500 Quadratmeter.** Dafür sieht Ulrich Nestel zwei Gründe: mangelndes Angebot an modernen und größeren Flächen. Und nicht jeder Mieter sei bereit, die dort verlangten Preise zu bezahlen; er würde dann auf die erweiterte Innenstadt mit deutlich niedrigeren Mieten ausweichen.

In der City ist die **Spitzenmiete mit 18 Euro** laut Ellwanger & Geiger **stabil**, die Durchschnittsmiete sei hingegen leicht von 14 auf 13,80 Euro

gesunken. 43 Prozent des Flächenumsatzes im ersten Halbjahr entfielen laut Bräutigam & Krämer auf das Preissegment 12,51 bis 15 Euro. Bei 22 Prozent des Umsatzes beträgt die Miete bis 10 Euro. Nur 4 Prozent oder 3200 Quadratmeter entfallen auf die Spitzenmiete, also auf das Segment 17,51 bis 20 Euro.



**Die Mieter wissen, dass sie derzeit gute Karten haben**

Wie verschiedentlich zu hören ist, gewinnt das Thema Incentives wieder an Bedeutung. „Auch in Stuttgart ist den Nutzern deutlich geworden, dass sie derzeit gute Karten haben“, meint Sandro Camilli. Allerdings seien ihre Verhandlungspartner auf der Vermieterseite bei Weitem nicht so entgegenkommend wie in anderen deutschen Immobilienhochburgen. **„Von Mietpreisabschlägen in Größenordnungen von 10 Prozent können Nutzer in Stuttgart nur träumen“**, sagt er.

Die Eigentümer sind laut Camilli einerseits entspannt, andererseits würden sie merken, dass sich die Anzahl der Mietinteressenten sehr deutlich verringert habe. Somit seien sie offener geworden für die Beratungsleistung des Maklers.

**Der Leerstand beträgt laut Nestel unverändert rund 460 000 Quadratmeter oder 6,2 Prozent.** Bräutigam & Krämer sieht den größten Leerstand in der Innenstadt mit 103 300 Quadratmeter, gefolgt von Leinfelden-Echterdingen mit 69 200 Quadratmetern.

**DREES & SOMMER**

Topfit mit der Beratung von Drees & Sommer: Die Centrum Galerie Dresden von Multi Development Germany erreicht als erstes Gebäude in Europa das BREEAM-Zertifikat „Excellent“ und setzt Maßstäbe durch ihrem schlanken Betrieb.

[www.dreso.com](http://www.dreso.com)

Projektmanagement, Immobilienberatung, Engineering

Beste Energieeffizienz und optimaler Betrieb!

**STANDORT**

**Weltkulturerbeantrag  
wird überarbeitet**

Die im Welterbekomitee der UNESCO vertretenen Staaten haben bei ihrer Jahreskonferenz in Sevilla den Antrag zur Aufnahme des Werks Le Corbusiers in die Welterbeliste überwiegend positiv beurteilt und vor allem seinen internationalen Charakter begrüßt. Das Welterbekomitee gab allerdings auch Empfehlungen zur Überarbeitung des Antrags. Frankreich, die Schweiz, Argentinien, Belgien, Japan und Deutschland, die ihn gemeinsam erarbeiteten, haben somit die Chance, den ergänzten Antrag innerhalb der nächsten drei Jahre erneut einzubringen.



Die Stuttgarter Weissenhofsiedlung

Er umfasst 22 architekturgeschichtlich besonders bedeutende und gut erhaltene Bauwerke und städtebauliche Ensembles Le Corbusiers in sechs Ländern auf drei Kontinenten, darunter die von ihm 1927 entworfenen Häuser in der Stuttgarter Weissenhofsiedlung.

**Kaum Fertigstellungen, der Leerstand bleibt daher unverändert**

Beim Leerstand erwarten die Makler insgesamt keine wesentlichen Veränderungen. Das liegt auch am geringen Fertigstellungsvolumen. Laut Zaiser kommen dieses Jahr nur 27 350 Quadratmeter auf den Markt, davon sind 87 Prozent vorvermietet. 2010 sollen 38 100 Quadratmeter bezugsfertig werden, 4 Prozent sind vorvermietet. 2002 hatten die Fertigstellungen mit 330 000 Quadratmetern den höchsten Wert nach 1993 (347 000 Quadratmeter) erreicht. Jones Lang LaSalle wartet mit höheren Fertigstellungszahlen auf. Im ersten Halbjahr seien 41 400 Quadratmeter auf den Markt gekommen, die fast vollständig vermietet waren. Im zweiten Halbjahr rechnet Camilli mit 13 000 Quadratmetern, davon sind noch rund 4000 Quadratmeter verfügbar. 2010 geht er von weiteren 70 000 Quadratmetern aus, etwa 47 000 Quadratmeter seien noch unvermietet.

**Die fünf größten Abschlüsse des ersten Halbjahrs:**

- Das Klinikum Stuttgart bezog ein Verwaltungsgebäude mit 8200 Quadratmetern in der Sattlerstraße (Eigennutzerdeal)
- Die LBBW mietete 6000 Quadratmeter in der Lautenschlager Straße 20 an, die Miete soll bei 15 Euro liegen
- Das Landesinstitut für Schulentwicklung belegt im Gebäude der Neuen Heimat in der Heilbronner Straße 172 rund 5970 Quadratmeter. Dem Vernehmen nach soll die Miete 10 Euro betragen
- Die Duale Hochschule Baden-Württemberg (früher Berufsakademie) bezieht in der Paulinenstraße 50 etwa 5000 Quadratmeter. Die Miete soll bei 10 Euro liegen
- Die Bundesagentur für Arbeit zog von der Jägerstraße zurück in die Neckarstraße 84 und belegt dort 4530 Quadratmeter

**Die meisten Verträge entfielen auf die Größenklasse bis 500 Quadratmeter.** „Der größte Teil der Abschlüsse über 3000 Quadratmeter waren Gesuche aus dem Vorjahr, es kommt wenig nach“, meint Nestel. „Gesuche oberhalb von 1000 Quadratmetern sind noch in großer Anzahl vorhanden“, sagt hingegen Camilli. Er konstatiert **bei Vertragsverlängerungen ein „Downsizing in Größe und Preis“**, die Mieter wollten sich verbessern.

Die unternehmensbezogenen Dienstleister waren mit einem Anteil von 42 Prozent im ersten Halbjahr die mit Abstand aktivste Branche, berichtet Thomas Zaiser. Mit 14 Prozent folgten Behörden/Verbände. Camilli nennt als umsatzstärkste Branche Versicherungen mit 18 Prozent, danach komme die öffentliche Verwaltung mit 16 Prozent. ■



#### STANDORT

##### Architekten in Süddeutschland besonders pessimistisch

Deutschlands Architekten sind weniger zuversichtlich als Mitte 2008, meldete die Immobilien Zeitung. Erwarteten Mitte 2008 noch 44 Prozent im zweiten Halbjahr steigende Umsätze, sind es zurzeit nur noch 18 Prozent. Das zeigt eine Telefonumfrage von Bauinfoconsult unter 180 Architekten.

Auffällig ist der Stimmungsumschwung bei Architekten in Süddeutschland (Bayern, Baden-Württemberg). Dort erwarten wesentlich mehr Architekten einen Umsatzrückgang (stattliche 28 Prozent) als in Norddeutschland (14 Prozent) und Ostdeutschland (0 Prozent).

Bauinfoconsult zufolge korrespondieren die Ergebnisse mit der auffallend niedrigen Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen im ersten Quartal 2009 in Bayern und Baden-Württemberg. Die Zeichen deuteten auf einen „ungewöhnlich starken Einbruch der süddeutschen Bautätigkeit“ hin, heißt es.

## Investmentmarkt, erstes Halbjahr 2009

# Stuttgart auf Augenhöhe mit Hamburg

**Der Investmentmarkt ist weiter eingebrochen, nur 170 Millionen Euro wurden umgesetzt. Allerdings hat es andere Städte härter erwischt. Wann befand sich Stuttgart jemals auf Augenhöhe mit Hamburg? Zudem besteht die große Chance, dass das zweite Halbjahr besser wird, es laufen Verhandlungen über große Deals.**

**Ganz mager war das erste Quartal**, nur 60 Millionen Euro betrug das Investmentvolumen in Stuttgart, meldet Björn Holzwarth, Leiter Gewerbeimmobilien beim Bankhaus Ellwanger & Geiger. **Im zweiten Quartal sah es mit 110 Millionen Euro besser aus.** Im ersten Halbjahr 2008 betrug der Investmentumsatz nach den Zahlen von Colliers Bräutigam & Krämer noch 260 Millionen Euro. Der Rückgang beträgt demnach 35 Prozent.

## Stuttgart minus 35 Prozent – Metropolenschnitt minus 73 Prozent

Damit steht Stuttgart noch vergleichsweise gut da. Um 73 Prozent lag das Investmentvolumen insgesamt in Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln, Frankfurt und München im ersten Halbjahr unter dem Vergleichswert 2008, meldet BNP Paribas Real Estate (einst Atisreal). In Köln wurden nur 80 Millionen Euro umgesetzt, in Düsseldorf 122 Millionen Euro, in Hamburg 171 Millionen Euro und in der Investmenthochburg Frankfurt vergleichsweise magere 291 Millionen Euro.

## Fast ausschließlich Core-Immobilien sind gefragt

„Vermieten, vermieten, vermieten“, gibt Holzwarth als Parole aus. Wie auch Frank Leukhardt, Partner Investment Deutschland bei Colliers Bräutigam & Krämer, sieht er **das mangelnde Angebot als Hemmnis. Die Nachfrage sei da.** Allerdings suchten Investoren nahezu ausschließlich Core-Immobilien, schon bei Core plus werde es schwierig. **Daher finden nur Projekte einen Käufer, die vermietet sind.**

„Die Anforderungen an die Lage- und Objektqualität sowie an die Nachhaltigkeit der Vermietungssituation sind gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen“, sagt Leukhardt. Auch aufgrund des restriktiven Finanzierungsverhaltens der Banken würde die Nachfrage nach risikoreicheren Investments nahezu komplett ausbleiben.

# 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)

#### STANDORT

##### Junge Tüftler

Die Bundessieger im Fachgebiet Technik von „Jugend forscht“ kommen aus der Region. Timo Joos, Nadine Müller und Lucas Wildermuth, alle drei schaffen beim Bosch, haben die Jury mit ihrem Thema „Sensorgesteuerte Kupplung zum exakten Rückwärtsfahren eines Lkw-Anhängers“ überzeugt. Die Frage, ob diese Technik auch Frauen beim Rückwärtsseinparken helfen würde, wollen wir hier zwecks Vermeidung von Schmähanrufen weiblicher Leser ausdrücklich nicht stellen ...

#### VERMIETUNGEN

##### O2 in Königstraße

Storescout vermittelte dem Mobilfunkunternehmen O2 ein 100 m<sup>2</sup> großes Ladenlokal in der Königstraße 40 in Stuttgart.

##### AOK mietet

Die AOK Baden-Württemberg mietet zirka 1300 m<sup>2</sup> Bürofläche in der Heilbronner Straße 188 an. Die Immobilie gehört einer Fondsgesellschaft aus München, der Vertrag wurde von Lutz-Finanz und der BW-Bank Immobilienvermittlung gemeinsam arrangiert.

Für den geringen Investmentumsatz im ersten Quartal war laut Leukhardt die Erwartung steigender Renditen verantwortlich. Im zweiten Quartal zogen die Käufe aufgrund der sich abzeichnenden Stabilisierung der Renditen an.

## Kaufpreise meist im einstelligen Millionenbereich

Bei den meisten Transaktionen lag der Kaufpreis im einstelligen Millionenbereich, sagt Leukhardt. **Nur zwei Objekte wurden im Bereich über 30 Millionen Euro verkauft.** Die wichtigste Käufergruppe waren die Initiatoren geschlossener Immobilienfonds, auch Privatleute investierten laut Bräutigam & Krämer in hohem Maße. Eine rege Nachfrage kam auch von deutschen Versicherern, Pensionskassen, Spezialfonds und einzelnen offenen Fonds, **doch gab es mangels Angebot keine nennenswerten Abschlüsse.**

### Die fünf größten Deals des ersten Halbjahrs:

- BMW verkaufte die BMW-Niederlassung in Stuttgart-Vaihingen für 56,6 Millionen Euro an LHI Leasing
- Verkauf eines Geschäftshauses auf der Königstraße für über 30 Millionen Euro
- Der Projektentwickler Warbanoff veräußerte zwei Studentenwohnheime in Stuttgart-Möhringen und -Untertürkheim für 22 Millionen Euro an einen privaten Investor
- Step veräußerte das Gebäude 8.1 für zirka 17 Millionen Euro an LB Immo-Invest
- Fair Vesta erwarb ein Bürogebäude in Zuffenhausen für 15,8 Millionen Euro von einem privaten Verkäufer

„Auf der Verkäuferseite standen im ersten Halbjahr insbesondere Non-Properties und private Eigentümer, nur vereinzelt ausländische Private Equity Fonds“, sagt Leukhardt. Gehandelt wurden überwiegend gemischt genutzte Objekte.

## Bald wieder höheres Transaktionsvolumen erwartet

Ab 2010 sieht Frank Leukhardt wieder einen nennenswerten Anstieg des Transaktionsvolumens. Zum einen würden dann in der Planung beziehungsweise in der Realisierung befindliche Projektentwicklungen das Angebot an innerstädtischen Core-Investments erhöhen. Zum anderen würden in der Hochphase 2006/2007 verkaufte Bestandsimmobilien wieder zum Verkauf kommen. 2008 lag der Investmentumsatz bei 500 Millionen Euro. 2007 war ein Ausnahmejahr mit 1,8 Milliarden Euro. Der Rückgang 2008 war stärker als in den anderen deutschen Metropolen. ■

# 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

PROJEKTE

Allianz-Gebäude

Die Hauptverwaltungen der Allianz-Sachversicherung in Stuttgart-Mitte und der Allianz-Lebensversicherung in Stuttgart-West sollen vorerst im Portfolio der IVG-Immobilien verbleiben. Dies berichtete der neue IVG-Vorstandssprecher Gerhard Niesslein dem Immobilienbrief Stuttgart am Rande einer Veranstaltung in Hamburg. Es sei weiterhin geplant, sie zusammen mit anderen in einen G-Reit auszulagern. Für dessen Gründung sei jedoch die momentane Börsenlage ungünstig. IVG-Immobilien erwarb die beiden Immobilien für geschätzte 350 Millionen Euro 2007 von der Allianz als Bestandteil eines Core-Portfolios im Wert von 1,3 Milliarden Euro.

PERSONEN

Schott bei Apcoa

Volkmar Schott (36) ist seit Juni bei Apcoa Autoparking, Stuttgart, als Geschäftsführer für die Bereiche Operations, Customer Service und Technik zuständig. Zuvor war er für die Unternehmensberatung OC&C Strategy Consultant tätig. Dies meldet die Immobilien Zeitung. Der langjährige Geschäftsführer des Parkraumbewirtschafters, Thomas Veith, verantwortet die Bereiche Business Development, Marketing und Finanzen.

## BIBIX – Büroimmobilienbedarfsindex Stuttgart trifft es hart

Die Schlussfolgerung ist im Grunde simpel: Die Veränderung der Arbeitslosigkeit führt zu einer zu- oder abnehmenden Nachfrage nach Büroflächen. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) hat daraus einen Index entwickelt, bei dem Stuttgart sehr schlecht abschneidet.

Stuttgart steht nach Düsseldorf unter den untersuchten sieben Metropolen am schlechtesten da. Das IW befürchtet, dass hier die Nachfrage nach Büroflächen deutlich abnehmen wird.

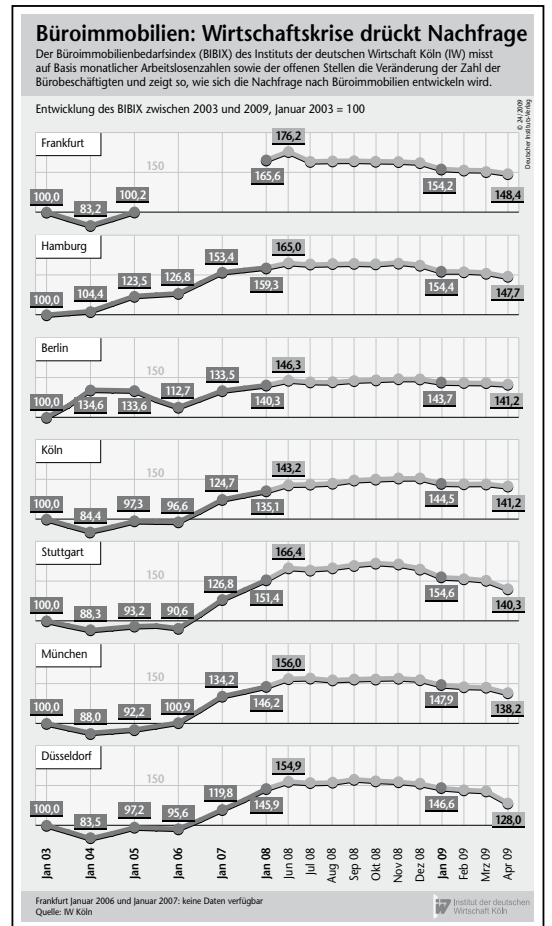
Basis des Index sind die monatlichen Arbeitslosenzahlen und die gemeldeten offenen Stellen. Daraus leitet das IW die Nachfrage nach Büroflächen ab. Der Index wird ab Januar 2003 (Basisjahr = Wert 100) gerechnet.

### Stuttgart: Zweitstärkster Anstieg des Index bis Mitte 2008 – dann Einbruch

Von der Indexauflegung bis Juni 2008 schlug sich Stuttgart hervorragend. Der Index stieg auf 166,4 Punkte. Besser war nur Frankfurt (176,2), etwas schlechter Hamburg (165). Dann folgte eine relativ lineare Entwicklung – so wie in den anderen untersuchten Städten auch. Doch zwischen Januar und April 2009 brach der Index ein. In Stuttgart fiel er um 14,3 Punkte, in Düsseldorf um 18,6 Punkte. Weitgehende Stabilität herrscht hingegen in Berlin mit minus 2,5 Punkten und in Köln mit minus 3,3 Punkten.

„In der Regel hinkt der Bürobedarf der Entwicklung der Mitarbeiterzahl eine Zeitlang hinterher“, sagt Michael Voigtländer, Leiter der Forschungsstelle Immobilienökonomik des IW. Dies würde bedeuten, dass die Büroflächennachfrage in Stuttgart mit einer gewissen Verzögerung sinkt.

Der Büroimmobilienbedarfsindex (BIBIX) soll künftig monatlich aktualisiert und um weitere Städte ergänzt werden. ■ [www.immobilienekonomik.de](http://www.immobilienekonomik.de)



# Standort ohne Grenzen.

Die alten Kategorien haben ausgedient: Wohngebiet, Industriegebiet, Naherholungsgebiet. Auf dem Flugfeld sind die Gebietsgrenzen aufgehoben. Nutzungen, die voneinander profitieren, brauchen keine Trennung. Wohnqualität, Arbeitsplätze, Freizeit, „Grüne Mitte“, „Langer See“ – alles liegt in direkter Nachbarschaft. Mehr über das innovative Nutzungskonzept erfahren Sie auf unserer Homepage.



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

**TERMINE**

**Diskussion mit Wölfle**

Wie sieht grüne Stadtentwicklungspolitik aus? Der Verband IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart hat Werner Wölfle, Mitglied des Landtags und Stuttgarter Fraktionsvorsitzender der Grü-



Foto: Stuttgart

nen, zu einer Diskussionsrunde eingeladen. Gestellt werden können vom Publikum alle Fragen, die der Immobilienbranche am Herzen liegen. Die Diskussionsrunde findet am 30. Juli im „Haus des Sports“ im Neckarpark, Fritz-Walter-Weg, statt. Einlass ist 17.30 Uhr, Beginn 18 Uhr. Die Teilnahme ist für Mitglieder des IWS gratis, Nichtmitglieder bezahlen 10 Euro in bar auf der Veranstaltung. Anmeldung per E-Mail an peter.brenner@eurohypo.com. Es wird keine Teilnehmerbestätigung verschickt. Im Anschluss findet die Mitgliederversammlung des IWS statt.

## Stuttgarter Grundstücksmarktbericht Mehr Eigentumswohnungen verkauft

**Einen Preisanstieg um 5 Prozent bei Einfamilienhäusern konstatiert der Stuttgarter Grundstücksmarktbericht 2009. Die Preise in den anderen Segmenten des Wohneigentums sind überwiegend stabil. Bei Eigentumswohnungen liegt die Preisspitze jetzt bei 9000 Euro pro Quadratmeter – deutlich mehr als noch vor einem Jahr.**

Keine Überraschung ist der Einbruch beim Transaktionsvolumen 2008: um 1,1 Milliarden Euro auf 2,15 Milliarden Euro und damit auf das Niveau von 2005. Er geht auf den Rückgang bei den gewerblichen Investments zurück.

### Geheimniskrämer LBBW veräußerte Teile des Hauptsitzes

Der größte Deal des Jahres 2008 war bislang am Markt unbekannt: Für über 100 Millionen Euro (es kann auch ein Mehrfaches gewesen sein) veräußerte die LBBW Gebäude des Hauptsitzes in Stuttgart an zwei konzerninterne Objektgesellschaften. Da es einen beurkundeten Kaufvertrag gab, registrierte der Gutachterausschuss die Transaktion.

Die Listen der Makler müssen deswegen nicht geändert werden. Da es sich um eine LBBW-interne Übertragung handelt, würde dies die Marktdaten verfälschen. Trotzdem könnten die Geheimniskrämer der LBBW sagen, um welche Objekte und um welchen Wert es sich handelt



Foto: LBBW

*Verkauft oder nicht verkauft?*

und warum die Transaktion getätigt wurde. Das angekratzte Image einer öffentlichen Bank, die gerade mit Steuermitteln aufgepöppelt wird, wird dadurch nicht besser.

Unsere bevorzugte Sprachen:  
deutsch, englisch, Tacheles.



COLLIERS BRÄUTIGAM & KRÄMER GMBH & CO. KG, KÖNIGSTRASSE 5, 70173 STUTTGART  
TELEFON 07 11/22 733-0, WWW.COLLIERS-BK.DE

#### TERMINE

##### Flugfeld-Fest

Am Sonntag, 12. Juli, findet auf dem Flugfeld Sindelfingen/Böblingen von



11 bis 16 Uhr wieder das Flugfeld-Fest mit unter anderem Hubschrauberrundflügen, Kinder-Bungee, Baustellenbesichtigung und Live-Musik statt. [www.flugfeld.info](http://www.flugfeld.info)

#### PERSONEN

##### Tiedge gegangen

René Tiedge hat HTP Hochtief Projektentwicklung verlassen. Er war dort Projektleiter für das Vorhaben am Österreichischen Platz in Stuttgart. Als Grund nennt er im Wesentlichen unterschiedliche Auffassungen über die Realisierungsgeschwindigkeit des Vorhabens. Tiedge will sich nach einer – arbeitsvertraglich bedingten – Karenzzeit in Stuttgart selbstständig machen und in eigener Verantwortung Projekte realisieren. In welcher Konstellation sei noch offen. HTP befürchtet aufgrund des Ausscheidens von Tiedge keine Verzögerungen.

## Bei Reihenhäusern fehlte es am Angebot – minus 10 Prozent

**Die Anzahl der registrierten Verkaufsfälle stieg um 150 auf 6254 Verträge.** Im Bereich der Wohnimmobilien nahmen die Verkaufsfälle insbesondere im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums zu: plus 4 Prozent auf 4250. Lediglich bei Reihenhäusern gab es einen Rückgang um zirka 10 Prozent – es fehlte schlicht an entsprechenden Neubauten.

**Wie eng der Stuttgarter Markt ist, zeigt ein Blick auf die Zahlen:** So wurden nur 281 (Vorjahr 275) reine Einfamilienhäuser verkauft, elf (16) Villen und 134 (147) Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbeanteil. Die Anzahl der veräußerten Bürogebäude sank von 47 auf 31, die der Fabriken von zehn auf drei. **Der Durchschnittsquadratmeterpreis einer Neubaueigentumswohnung lag 2008 bei 2830 Euro.**

## Gutachterausschuss reagierte souverän auf massive Kritik

Im vorigen Jahr hatten wir massiv Kritik am Grundstücksmarktbericht geübt (siehe Immobilienbrief Stuttgart Nr. 12). „**Grundstücksmarktbericht stiftet Verwirrung – Kein Spiegel der Preisentwicklung**“, lautete damals die Überschrift. Beanstandet haben wir im Wesentlichen, dass versucht wurde, die Wertentwicklung beim Wohneigentum in einem Index zusammenzufassen, was beim extrem differenzierten Gut Immobilie naturgemäß verfälscht und beim Leser zu falschen Schlüssen führt. Zudem kann der Grundstücksmarktbericht schon deswegen die Entwicklung des Markts insgesamt nicht wiedergeben, weil dafür die Datenbasis zu klein ist. **Er ist ein Grundstücksverkaufsbericht, mehr nicht.**

## Auf irreführenden Gesamtindex verzichtet

Der Gutachterausschuss hat auf unsere damalige Kritik sehr souverän reagiert und uns zu einer Sondersitzung eingeladen, bei der – zuerst sehr emotional, dann sehr sachlich – die Argumente ausgetauscht wurden. **Der jetzt vorliegende Bericht 2009 verzichtet richtigerweise auf den Gesamtindex, differenziert und erläutert mehr.** So findet sich beispielsweise auf Seite 42 der sehr deutliche Hinweis: „Eine allgemeine Wertentwicklung kann durch einen Vergleich mit den Vorjahreszahlen nicht abgeleitet werden.“

Der Gutachterausschuss gibt neben dem **Grundstücksmarktbericht (30 Euro)** auch einen **Bodenrichtwertatlas (50 Euro)** in gedruckter Form heraus. Neu hinzugekommen ist eine **Wohnlagenkarte** (welche die Qualität der Wohnlagen definiert) und eine **Standortkarte Mobilfunkantennen**. Beide sind zusammen mit Marktbericht und Atlas auf einer **DVD (150 Euro)** erhältlich. ■ [www.stuttgart.de/gutachterausschuss](http://www.stuttgart.de/gutachterausschuss)

## 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.

PERSONEN

Pfeffer im Ruhestand

Der langjährige Geschäftsführer des Vereins Haus und Grund und seiner Tochtergesellschaften, Ulrich Pfeffer, wurde 65 Jahre alt und geht daher in den Ruhestand. Die Vereinsgeschäftsführung hatte er



Maßgeblich von Pfeffer geprägt

bereits Ende 2007 in die jüngeren Hände von Ulrich Wecker gegeben, seither war er noch Chefredakteur und Geschäftsführer des Verlags für Hausbesitzer, einer 100%igen Tochter des Vereins. Der Verlag gibt die Publikationen „Haus & Grund Württemberg“ sowie „Haus Aktuell“ heraus. Pfeffer war 35 Jahre Geschäftsführer von Haus und Grund und bestimmte damit rund ein Drittel der Zeit des 1902 gegründeten Vereins maßgeblich mit.

## Demografische Entwicklung in Stuttgart Wohnen gewinnt, Büro verliert

Die Landeshauptstadt benötigt schon aufgrund der demografischen Entwicklung mehr Wohnfläche. Der Bedarf an Büros soll bis 2025 hingegen sinken. Dies ermittelte zumindest das Institut der deutschen Wirtschaft (IW).

Baden-Württemberg ist neben Bayern das einzige Flächenland, in dem das IW im günstigsten wie im schlechtesten Fall eine Steigerung der Wohnflächennachfrage sogar bis 2050 erwartet. Angenommen wird dies auch bei den Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg. Dies dokumentiert auch die Wanderungsbewegung in die Städte.

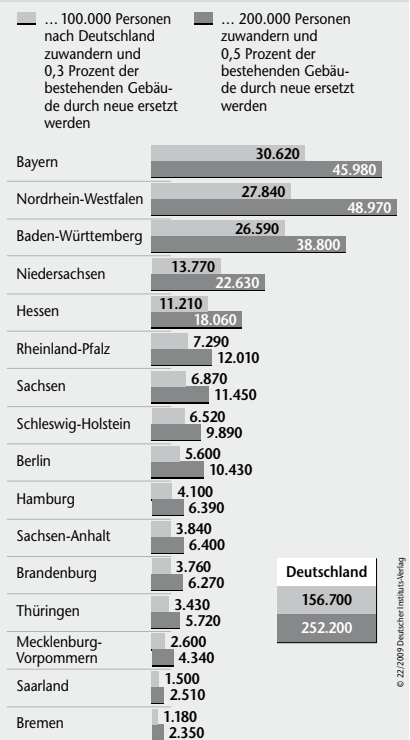
In Baden-Württemberg soll demnach – ausgehend vom Jahr 2006, das mit dem Wert 100 angesetzt wird – die Nachfrage nach Wohnraum bis 2035 im besten Fall auf knapp 110 steigen und bis 2050 auf 107 fallen. Im schlechtesten Fall steigt der Index bis 2035 auf 106,5 an, um bis 2050 wieder auf 101,2 zu fallen. **Daraus leitet das IW bis 2020 einen jährlichen Neubaubedarf von 26 600 bis 38 800 Wohnungen ab.**

### Stuttgart: Mehr Bevölkerung und daher 4,3 Prozent mehr Wohnraumnachfrage

Von dieser positiven Entwicklung profitiert auch Stuttgart. Bis 2025 – heruntergebrochen auf die Städte reicht die Untersuchung zeitlich nicht weiter – soll die Bevölkerungszahl um **2,3 Prozent steigen**, was zu einer um 4,3 Prozent höheren Wohnraumnachfrage führt. Der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung steigt um 2,2 Prozent.

### Neubaumekka Süddeutschland

So viele Wohnungen werden von 2006 bis 2020 in Deutschland jährlich neu gebaut, wenn unterm Strich pro Jahr ...



Wohnungen: 110 Quadratmeter groß, Prognose auf Basis der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamts im Jahr 2006  
Quelle: IW Köln

### Bis 2025 weniger Bürobeschäftigte und weniger Flächenbedarf

Bei der Büroflächennachfrage hingegen zählt Stuttgart zu den Verlierern. Bis 2025 gehen **1326 Büroarbeitsplätze verloren**, meint das IW. Das bedeutet bei durchschnittlich 30 Quadratmetern Fläche pro Beschäftigtem einen **Rückgang des Büroflächenbedarfs um 0,3 Prozent**. Wenn es gelingen würde, die Bürobeschäftigtenquote bis 2025 um 2,5 Prozentpunkte zu erhöhen, würde dies einen **Mehrbedarf um 5,3 Prozent Fläche** bedeuten. **Als Gewinner der demografischen Entwicklung sieht die Studie München, Köln und Hamburg.** In allen drei Städten gehen die Autoren von einem Anstieg der Bürobeschäftigten aus. Vor allem München dürfte sich über eine Steigerung des Flächenbedarfs von 7,2 Prozent bis 13,6 Prozent (bei 2,5 Prozentpunkten plus bei der Bürobeschäftigtenquote) freuen. **Zu den Verliererstädten zählt das IW neben Berlin auch Düsseldorf und Frankfurt.**

### Einbrüche auch in Heilbronn und Pforzheim befürchtet

Innerhalb der Metropolregion Stuttgart wurde noch die **Entwicklung in den D-Städten Heilbronn und Pforzheim analysiert.** In Heilbronn befürchtet das IW einen Verlust von 1119 Büroarbeitsplätzen und damit eine Veränderung der Flächennachfrage von minus 1,4 bis plus 7,1 Prozent (bei 2,5 Prozentpunkten plus bei der Bürobeschäftigtenquote). Für Pforzheim werden 1486 weniger Arbeitsplätze angenommen mit der Folge einer Flächennachfrageveränderung von minus 2 bis plus 8,3 Prozent. ■  
„Immobilien 2025“ von Markus Demary und Michael Voigtländer. Erschienen als Band Nr. 50 in der Reihe „Analysen – Forschungsberichte aus dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln“. 62 Seiten für 16,90 Euro. ISBN 978-3-602-14832-5

**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)

**PERSONEN**

**Vorstandswechsel  
bei Alta Fides**

Der Aufsichtsrat der Alta Fides, Stuttgart, hat Marcel Crommen (40) zum 1. Juli zum Vorstandsmitglied bestellt. In dieser



Marcel Crommen

Funktion wird er für das Ressort Finanzen verantwortlich sein. Crommen leitete ab 2004 den Investmentbanking-Sektor im Bereich Real Estate der Deutschen Bank und seit 2006 der Citigroup für die Länder Deutschland, Schweiz, Österreich, Zentral- und Osteuropa sowie den Mittleren Osten.

Nach der konzeptionellen Neuausrichtung des Geschäftsmodells auf den Bereich studentisches Wohnen hat das bisherige Vorstandsmitglied Jan Giessler mit Wirkung zum 30. Juni sein Vorstandsmandat niedergelegt. Marcel Crommen wird somit gemeinsam mit Rudolf Bartsch den Vorstand der Alta Fides bilden und dort insbesondere die strategische sowie operative Umsetzung des Bereichs studentisches Wohnen verantworten.

**Treiber leitet Ausschuss  
der IHK Stuttgart**

Jürgen Treiber, Regionalleiter Stuttgart bei Dr. Lübke, wurde zum neuen Vorsitzenden des Dienstleistungsausschusses der IHK Region Stuttgart gewählt.

## Ergebnisse der Gewerbeflächenstudie Rems-Murr-Kreis „Gefragt sind Standortqualitäten, nicht Quadratmeter“

**Kleine und mittelständische Unternehmen im Rems-Murr-Kreis halten eine ausreichende Verfügbarkeit von Gewerbeflächenreserven trotz der aktuellen Wirtschaftskrise für einen entscheidenden Standortfaktor. Die örtliche Lage, die baurechtlichen Voraussetzungen und die Verkehrsanbindung haben dabei allerdings eine deutlich größere Bedeutung als der Umfang der Flächenreserven.**

„Gefragt sind spezielle Standortqualitäten, nicht Quadratmeter“, erläutert Alfred Ruther-Mehlis, Leiter des Instituts für Stadt- und Regionalentwicklung (IfSR) an der Hochschule Nürtingen-Geislingen. In zwölf Gesprächsrunden hat er das Wissen von über 80 Vertretern von Unternehmen, Kommunen und der Immobilienwirtschaft in die Studie einfließen lassen.



Foto: Rems-Murr-Kreis

Gut besucht: Beim 1. Investorenforum Rems-Murr wurde die Studie vorgestellt

**Ziel ist es, aufzuzeigen, welche Entwicklungsmöglichkeiten die Unternehmen im Rems-Murr-Kreis haben und wie groß der Flächenbedarf mittelfristig sein wird.** „Jetzt stellen die Unternehmen die Weichen für die Zeit nach der Krise“, fasst Landrat Johannes Fuchs die Motivation für die Erstellung der Studie zusammen. Auch gehe es darum, die vorhandenen Flächenreserven ins Blickfeld zu rücken. „Die Mobilisierung und Aktivierung vorhandener Brachflächen beziehungsweise ungenutzter Gewerbeobjekte sei ein wichtiger Aspekt der Gewerbeflächenstudie. Aufgrund der natürlichen Gegebenheiten und der planerischen Vorgaben könnten im Rems-Murr-Kreis kaum noch große Gewerbegebiete ausgewiesen werden.“

### Unternehmen wollen Expansionsflächen vor Ort

Bei den Unternehmen im Kreis bestehe ein enormes Interesse daran, sich mittel- bis langfristige Erweiterungsmöglichkeiten vor Ort zu sichern, fasst Claus Jürgen Paal, Präsident der IHK-Bezirkskammer Rems-Murr, seinen Eindruck aus den Gesprächen zusammen: „Die Verfügbarkeit ausreichender Entwicklungschancen in unmittelbarer Nähe zum Stammsitz ist neben der Gewinnung von Fachkräften ein Schlüsselfaktor der Wettbewerbsfähigkeit. **Gerade kleine und mittlere Unternehmen müssen in Boomphasen in der Lage sein, ihre Kapazitäten kurzfristig auszuweiten,** um spätere konjunkturelle Dürrephasen unbeschadet zu überstehen.“

**PERSONEN**

**Kirsten Rickes leitet  
Baurechtsamt**

Kirsten Rickes wird neue Leiterin des Stuttgarter Baurechtsamts. Bei der Wahl im Gemeinderat erhielt sie 52 von 60 abgegebenen Stimmen. Sie tritt damit die Nachfolge von Uwe-Karsten Bruhn an, der in den Ruhestand geht. Der zweite Kandidat, der stellvertretende Amtsleiter Rainer Grund, hatte kurz vor Sitzungsbeginn seine Bewerbung zurückgezogen.

Kirsten Rickes wurde 1964 in Eschweiler geboren. Nach einer Ausbildung zur Schreinerin folgte ein Architekturstudium in Aachen und Karlsruhe. Nach einem Referendariat beim Regierungspräsidium in Darmstadt von 1993 bis 1995 legte sie das zweite Staatsexamen ab. Anschließend war sie bei der Akademie für Natur- und Umweltschutz sowie freiberuflich als Referentin für ökologisches Bauen tätig. Seit 1998 arbeitet sie beim Baurechtsamt der Stadt Stuttgart. Im Mai 2003 wurde sie dort Leiterin der Bauabteilung Mitte.

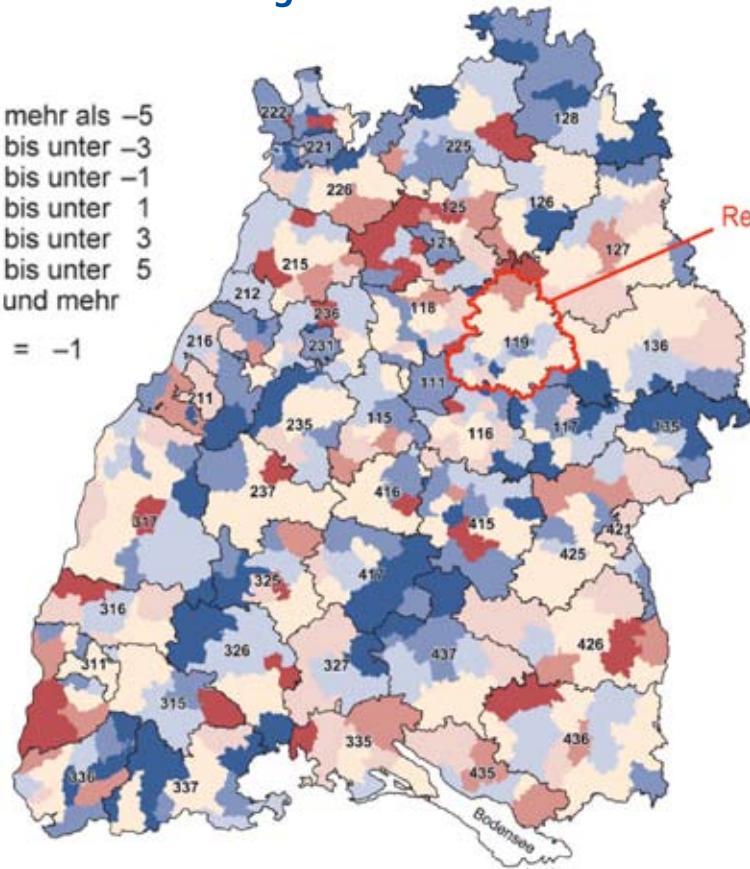
In ihrer neuen Funktion als Amtsleiterin will Rickes den Dienstleistungscharakter des Amtes stärken. Zu ihren Zielen gehört es, die Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben zeitlich zu straffen.

**Die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung  
in Baden-Württemberg bis 2025**

in %

- mehr als -5
- 5 bis unter -3
- 3 bis unter -1
- 1 bis unter 1
- 1 bis unter 3
- 3 bis unter 5
- 5 und mehr

Land = -1



Rems-Murr-Kreis

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Landesinformationssystem

Für die öffentliche Hand, insbesondere für Bürgermeister, Stadtplaner und Wirtschaftsförderer, resultiere daraus die Anforderung, die individuellen Entwicklungsperspektiven der örtlichen Unternehmen frühzeitig wahrzunehmen, betont Paal.

**Professionell geführte Gewerbeparks fehlen**

Diese Einschätzung teilt Walter Rogg, Geschäftsführer der WRS Wirtschaftsförderung Region Stuttgart: „So ist bei Kommunen, aber auch in der Immobilienwirtschaft zu wenig bekannt, dass auch im Rems-Murr-Kreis professionell geführte Gewerbeparks bisher nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung stehen. Mit der Studie haben die Städte und Gemeinden im Rems-Murr-Kreis fundierte Informationen für die Planung und Ausweisung von Gewerbegebieten und die Kontaktpflege zwischen Kommunen und Unternehmen zur Hand.“

Für Albert Häberle, Vorstandsvorsitzender der Kreissparkasse Waiblingen, ist die Studie ein enormer Gewinn an Transparenz und Klarheit für die Planung. Das Angebot an Gewerbeflächen ließe sich mit etwas Aufwand ganz gut erheben. Was hingegen meist völlig im Unklaren liege, sei der künftige Bedarf an Gewerbeflächen. „Dass es uns gelungen ist, von den Unternehmen Einschätzungen hinsichtlich des voraussichtlichen Bedarfs an Gewerbeflächen in den nächsten Jahren zu erhalten, sehe ich als großen Mehrwert der Studie an.“

Da der Landkreis sehr unterschiedliche Prägungen bezüglich Wirtschaftsstruktur, Pendlerbeziehungen und naturräumlichen Rahmenbedingungen aufweist, wurde er in die vier Teilräume Vorderes Remstal, Backnang, Rems-Murr-Nordost und Schorndorf unterteilt. In jedem Teilraum fanden drei Gesprächsrunden mit Vertretern von produzierenden Betrieben, dem Handels- und Dienstleistungsgewerbe sowie den Kreiskommunen statt. ■

**Die kostenlose Studie kann bestellt werden beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Telefon 07151/501-1201 oder wif@rems-murr-kreis.de.**

**knackig  
& frisch**

- ... Briefbögen | Visitenkarten
- ... Kataloge | Magazine
- ... Webdesign
- ... Flyer | Broschüren | Plakate
- ... Mitarbeiterzeitschriften
- ... Redaktion | Text | Beratung

[www.ihrdesigner.de](http://www.ihrdesigner.de)

Impressum

Immobilienbrief  
STUTT GART 

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 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](http://www.immobilienbrief-stuttgart.de). Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.

## Zweite Consense übertrifft alle Erwartungen 1650 Teilnehmer in Stuttgart !!!

Die Consense hat den Durchbruch geschafft: Der internationale Kongress mit Fachausstellung für Nachhaltiges Bauen, der am 23. und 24. Juni 2009 zum zweiten Mal in der Messe Stuttgart stattfand, zog an beiden Messetagen 1650 Teilnehmer aus 16 Nationen an.

„Die Besucher kamen aus aller Welt, zum Beispiel aus Brasilien, Australien und Taiwan“, fasst Thomas Walter, Leiter Industrie und Technologie bei der Messe Stuttgart, zusammen: „Die Consense hat ihren festen Platz im Messekalender gefunden.“



Fotos: Messe Stuttgart

Rund 1650 Besucher zählte die Consense 2009 an beiden Messetagen in Stuttgart

Unter dem Motto „Mehrwert schaffen – Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienwirtschaft“ boten die Veranstalter, DGNB Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen und Messe Stuttgart, dem Fachpublikum ein Programm rund um das nachhaltige Bauen. **Im Fokus stand zudem das Deutsche Gütesiegel Nachhaltiges Bauen, das zum zweiten Mal vergeben wurde.** Entwickelt haben das System die DGNB und das Bundesbauministerium.

### Auch ausländische Immobilien zertifiziert – Siegeln wird international

16 Objekte aus dem Segment „Neue Büro- und Verwaltungsgebäude“ erhielten das Zertifikat beziehungsweise Vorzertifikat. Erstmals ging die Urkunde auch ins Ausland, an das „Towntown Company Building 09“ in Wien (Vorzertifikat in Gold). Weitere Gebäude in Österreich und Luxemburg befinden sich im Zertifizierungsprozess. „Die große Nachfrage zeigt, wie wichtig das Thema in der Bau- und Immobilienbranche ist“, bilanziert Werner Sobek, Präsident der DGNB. „Ein Höhepunkt bei der Consense war die Vertragsunterzeichnung zur Anpassung des DGNB-Systems für Österreich und China. Das Deutsche Gütesiegel wird international!“



Links im Bild: DGNB-Präsident Werner Sobek

Als Teilnehmermagnet entwickelten sich die begleitenden **Workshops zu Schwerpunktthemen wie Lebenszykluskosten und Zertifizierungs-Software.** Dies soll künftig ausgebaut werden. Ein Partner dafür ist die ILM-Konferenz, die ihr thematisches Konzept „Immobilien-Lebenszyklus-Management“ bei der Planung, dem Bau und der Bewirtschaftung von Immobilien ab 2010 in die Consense einbringt. **Die nächste Consense findet vom 22. bis 23. Juni 2010 in Stuttgart statt. ■ [www.dgnb.de](http://www.dgnb.de)**