

Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 53

www.immobilienbrief-stuttgart.de

09.03.2010

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Icade will bauen

- Projekt an der Türlenstraße
- „LOOK 21“ statt Mercedes-Niederlassung
- Mieter gesucht
- Interimsnutzung für Kreative

Büromarktbericht

- Stuttgart 2009/2010

Yves-Rocher-Haus verkauft

- Aspen Real Estate kauft günstig

Seite 3

Mipim

- Mehr Stuttgart-Partner

Seite 4

Quartier am Karlsplatz

- Behnisch gewinnt Wettbewerb
- 280 Millionen Euro Investment
- Öffnung zum Karlsplatz hin
- Fertigstellung 2014

Seite 6

Einkaufscenter Göppingen

- Sonae Sierra kauft Schlüsselgrundstück

Seite 7

Logistikflächen

- 2009 Umsätze eingebrochen
- Bald wieder Belebung?
- Preise: 3,50 bis 7 Euro

FOB geplatzt

- Neuer Standort gesucht
- Flughafen will die Busse nicht

Seite 9

Salamander-Areal

- Innovation konkretisiert Pläne
- Jetzt Loggien statt Balkone
- Investition mit Fragezeichen

Liebe Leser!

Es tut sich was in Stuttgart! Pünktlich zur internationalen Immobilienmesse Mipim stellte Icade seine Pläne für die frühere Mercedes-Benz-Niederlassung an der Türlenstraße – direkt gegenüber von Stuttgart 21 – vor. Breuninger und das Land Baden-Württemberg kürten den Sieger für das Quartier am Karlsplatz. Ein städtebaulich eminent wichtiges Vorhaben mit stattlichen 280 Millionen Euro Investitionsvolumen und 49 000 Quadratmetern Geschossfläche.



Beide Projekte sind wichtig für die Auftragsbücher der Bauwirtschaft, Planer, Makler und sonstigen Beteiligten. Sie sind wichtig, weil sie die Stadt Stuttgart stärken und ein Angebot an neuen Flächen und Investmentobjekten schaffen. Und sie sind **wichtig für die Psychologie**. Beim Stuttgarter Immobilienfrühstück – einer unregelmäßigen frühmorgendlichen Zusammenkunft der Branche – vor wenigen Wochen empfanden wir die Stimmung als so schlecht wie seit vielen Jahren nicht. **„Nichts geht mehr in Stuttgart“, war von etlichen Teilnehmern frustriert zu hören.**

Mit Blick auf das vor sich hindämmernde Versatel-Gebäude, den Stillstand bei der Oberpostdirektion, die Brache auf dem A1-Areal von Stuttgart 21 und die Verzögerungen auf dem Killesberg **sind diese Anflüge von Depression verständlich**. Eins drauf setzte noch die Ankündigung der Schwäbischen Wohnungs AG, statt einem Hochhaus an der Ecke Heilbronner und Wolframstraße dort mindestens zwei Jahre lang ein 26 Meter hohes Baugerüst mit drei überdimensionierten Werbetafeln aufzustellen. Damit sollen die Zinsen für das Grundstück auf A1 zumindest teilweise bezahlt werden.

Für die Außenwirkung ist dieser verständliche Schritt verheerend. Und das Problem der tickenden Zinsuhr haben andere auch. Schon deswegen halten wir unsere Forderung von vor vier Wochen (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 51) aufrecht: **Das Städtebauprojekt Stuttgart 21 muss besser vermarktet werden.** Hinweise, dass die städtischen Grundstücke erst in zehn Jahren zur Vermarktung anstünden, helfen dem Image von Stuttgart 21 und den jetzt schon aktiven Investoren nicht weiter.

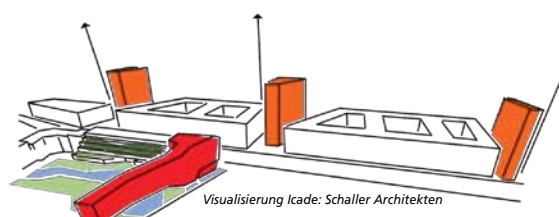
Umso positiver – auch hier wiederholen wir uns gerne – ist es, dass Stuttgarts Wirtschaftsförderer Klaus Vogt und die Vertreter unserer Branche mit den anfangs erwähnten Erfolgsmeldungen im Hinterkopf zur Mipim nach Cannes reisen. Vogt hat nach unserer Einschätzung im Übrigen in seiner Amtszeit schon viel bewegt. Er ist marketingaffin, ein Immobilienmann, zudem äußerst rührig – und hat sich damit den Respekt nicht nur der Immobilienwirtschaft erworben.

An der Börse beeinflusst angeblich die Psychologie zu 90 Prozent den Kurs. Ganz so extrem dürfte es in der Immobilienbranche nicht sein, aber auch hier bestimmt die Stimmung das Geschäft wesentlich mit. **Daher haben wir beschlossen, zwecks Aufmunterung in Cannes das eine oder andere Gläschen Champagner zu goutieren** – auch wenn wir von Rest-Deutschland überwiegend als pietistisch-nüchtern-schaffend wahrgenommen werden, so sind wir doch um der Sache willen durchaus zu beträchtlichen Opfern bereit!

Mit (noch) nüchternen, aber durchaus (immer noch) optimistisch-herzlichen Grüßen

Ihr

Frank Peter Unterreiner – Herausgeber



Visualisierung Icade: Schaller Architekten

MARKTBERICHT

Stuttgarter Büromarkt

Das Bankhaus Ellwanger & Geiger und die Wirtschaftsförderung der Stadt Stuttgart haben wieder ihren gemeinsamen „Stuttgarter Büromarkt 2009/2010 im Fokus“ vorgestellt. Nach einem grandiosen Luftbild als Etree wird



Foto: E&G

sowohl die Stadt porträtiert wie der Büromarkt insgesamt und in seinen Teilmärkten ausführlich dargestellt. Hilfreich sind zahlreiche Fotos, Illustrationen und Tabellen. Gezeigt werden zudem die einzelnen Bauabläufe bei der Tieferlegung des Stuttgarter Hauptbahnhofs.

Der Report ist eingestellt unter www.immobilienviertel-stuttgart.de/bueroundinvestment.html

DEALS

Yves-Rocher-Haus verkauft

Der israelische Investor Aspen Real Estate erwarb das Bürogebäude Albstadtweg 10 in Stuttgart-Möhringen mit 5400 m² Mietfläche. Die sechsgeschossige Immobilie wurde Anfang der 70er-Jahre für Yves Rocher gebaut und wird seither von dem Kosmetikkonzern genutzt. Verkäuferin ist ein Spezialfonds von RREEF Management, der Fondstochter der Deutschen Bank. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart, nach unseren Recherchen müsste er bei etwa 6 Millionen Euro gelegen haben – ein vergleichsweise niedriger Wert, was wohl auf dem Alter und Zustand der Immobilie gründet. Betreut wurde der Deal von Metis Asset Management.

Icade will endlich bauen und legt Pläne vor „LOOK 21“ an der Türlenstraße

Nach langem Stillstand ist klar, wie es mit der ehemaligen Mercedes-Benz-Niederlassung in prominenter Lage an der Türlenstraße weitergehen soll. 36 000 Quadratmeter Gebäudefläche sollen entstehen und 130 Millionen Euro investiert werden – rund vier Jahre, nachdem Icade Reim Deutschland die Immobilie erwarb, steht das fest. Doch bevor es losgeht, müssen Mietverträge her.



Visualisierung, Schaller Architekten

Die Fassade soll an Bauhaus erinnern

Oberbürgermeister Wolfgang Schuster, Baubürgermeister Matthias Hahn und Wirtschaftsförderer Klaus Vogt stellten zusammen mit Icade-Geschäftsführer Frank Doucet die Pläne vor. **Schon das Aufgebot an lokaler Politikprominenz zeigt, wie wichtig es der Stadt ist, dass in unmittelbarer Nachbarschaft zu Stuttgart 21 endlich Klarheit über das weitere Vorgehen herrscht.**

Icade erwarb die Türlenstraße 2006 im Rahmen eines Portfoliodeals

2006 schon hatte Icade das Gebäude in der Türlenstraße im Rahmen eines Portfoliodeals von zehn Daimler-Objekten erworben. Das Gesamtinvestment belief sich auf 320 Millionen Euro, der **anteilige Kaufpreis für das einzige Stuttgarter Objekt soll bei unter 20 Millionen Euro gelegen haben.** Im April 2008 wurde ein Wettbewerb angekündigt – siehe Immobilienbrief Stuttgart Nr. 8 –, der im Juni entschieden sein sollte. Für Anfang 2009 war der Baubeginn terminiert. **Doch Icade hatte zwischendurch mit verschiedenen Interessenten verhandelt – unter anderem Audi und Büronutzer – und alles gestoppt.** Jetzt endlich soll es weitergehen – wenn denn ein Hauptmieter gefunden wird. „LOOK 21“ hat der französische Projektentwickler das nur wenige Gehminuten vom Stuttgarter Hauptbahnhof gelegene Projekt getauft. Verantwortlich für den Entwurf zeichnet das Architekturbüro Schaller Kyncl mit Standorten in Zürich und Stuttgart, das als Sieger aus einem kleinen Architektenwettbewerb von fünf Büros hervorging

Unterschiedliche Nutzungen: Handel, Wohnen, Büros

In den architektonisch zwar verwandten, aber unterschiedlich ausformulierten Gebäudeflügeln können 36 000 Quadratmeter Grundfläche – vor zwei Jahren war noch von 45 000 Quadratmetern die Rede – entsprechend den Anforderungen der Mieter realisiert werden: von Handels- und Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschossen, flexibel gestaltbaren Büroflächen, Studentenappartements, bis hin zu einer großen Bandbreite unterschiedlicher Wohnungen. **Icade plant am Ausgang der U-Bahnstation Türlenstraße den Bürotrakt,** dessen Architektur die Tradition des Bauhauses aufnehmen und eine Landmark darstellen soll. Angestrebt wird eine höchstmögliche Energieeffizienz und ein DGNB-Vorzertifikat in Gold. Allerdings: noch muss der Gemeinderat den B'Plan aufstellen.

MIPIM

Mehr Stuttgart-Partner

Im vorigen Immobilienbrief Stuttgart haben wir die Namen der Standpartner entsprechend dem gedruckten Programm veröffentlicht. Da erfreulicherweise noch einige Unternehmen hinzugekommen sind, nun die gesamte Liste: Exklusivpartner sind Icade Reim Deutschland und die LBBW. Mediumpartner sind Drees & Sommer, WRS Wirtschaftsförderung Region Stuttgart und Flughafen Böblingen-Sindelfingen. Eine Basispartnerschaft haben übernommen Ellwanger & Geiger, Bräutigam & Krämer, Breuninger, CMS Hasche Sigle, Competo Capital Partners, Dewag, Fürst Developments, Minol, Polis, Reiß & Co. Real Estate, Sepa sowie Württembergische Lebensversicherung. Getränke-sponsor ist Dinkelacker-Schwaben Bräu. Damit sind es 18 Partner – zwei mehr als im Vorjahr. Dank der Sponsoren entfallen vom 300 000 Euro schweren Messebudget nur 50 000 Euro auf die Stadt. Einige wenige freie Plätze hat es noch im Direktflieger von Stuttgart nach Cannes.



Ein Park oder nur ein grüner Innenhof?

Für die Mietwohnungen wird ein Endinvestor gesucht

Ein weiteres, versetztes Gebäude mit Wohnungen ist im Innenbereich vorgesehen. Die äußeren Gebäude nehmen als Blockrand den Verlauf der Straßen auf. Das Herzstück bildet eine knapp 6700 Quadratmeter große Grünanlage mit Wasserfläche – Icade spricht gar von einem „Park“, der eine grüne Oase inmitten der City sein soll. Von den Nutzungen entfallen 14 300 Quadratmeter auf Büro, 14 200 Quadratmeter auf etwa 113 Mietwohnungen und 7200 Quadratmeter auf Einzelhandel und Lagerflächen. Hinzu kommen 400 Stellplätze. Mit dem Bau will Icade dann beginnen, wenn 60 bis 70 Prozent der Büroflächen vorvermietet sind. Aufgerufen wird ein durchschnittlicher Mietpreis von 17,50 Euro. Mit der Vermarktung wurden das Bankhaus Ellwanger & Geiger und Colliers Bräutigam & Krämer beauftragt. Icade hofft, dass bis in spätestens zwei Jahren die notwendige Vorvermietung erreicht ist. Nach Fertigstellung soll der Wohnanteil verkauft, die Büro- und Einzelhandelsflächen jedoch behalten werden.

Interimsnutzung: Schaufenster für kreative Unternehmen

Bis die Gebäude abgerissen werden und es mit den Neubauten losgeht, sollen die alten Räume interimweise genutzt werden. Klaus Vogt will insbesondere Unternehmen aus der Kreativbranche als Mieter gewinnen. „Die Branche hat in Stuttgart zwar viele Produktionsstätten, aber noch kein Schaufenster. Ab dem Frühjahr können Ausstellungsräume von Fotoateliers oder Designern bezogen werden“, meint er. Vorgesehen sei, dass die Gesellschaft Raum auf Zeit die Flächen unter dem Slogan „Kreativraum 2010“ betreibt. ■

**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.

VERMIETUNGEN

Vermietung im Step

Die JMP Ingenieurgesellschaft, tätig in der Beratung technischer Gebäudeausrüstung, hat im Februar 2010 ihre neuen Geschäftsräume im Bürogebäude Step 6, Stuttgart-Vaihingen, bezogen. Der Mietvertrag über 730 m² wurde Ende 2009 mit Debitel geschlossen. Vermittelnd tätig war das Bankhaus Ellwanger & Geiger.

Bülów Tower

Der IT-Dienstleister IST Care hat im Bülów Tower an der Heilbronner Straße in Stuttgart knapp 1000 m² Bürofläche angemietet. Jones Lang LaSalle hat den Mieter vermittelt. Argoneo ist für das Asset Management der Immobilie zuständig, die Morgan Stanley gehört.

Businesspark Echterdingen

Seit der Übernahme des Businesspark Echterdingen in der Lein-



felder Straße 60 Anfang 2009 durch die Alexander Gurgiel Liegenschaftsverwaltung wurden 1700 m² und 70 Stellplätze vermietet. Neue Nutzer sind MT Elektro- und Klimatechnik, Wobitec, NK Networks & Services sowie Rose Innenarchitekten.

Quartier am Karlsplatz: Wettbewerb entschieden Erster Preis geht an Behnisch Architekten

Die Neuordnung des Quartiers zwischen Kaufhaus Breuninger und Karlsplatz ist einen großen Schritt weiter. Der Planungswettbewerb für das 280 Millionen Euro schwere Vorhaben ist entschieden: Das Stuttgarter Büro Behnisch Architekten unter Leitung von Stefan Behnisch gewann den ersten Preis für das immer noch unter dem Namen DaVinci bekannte Projekt.



Passage und Hotel orientieren sich zum Karlsplatz hin

Finanzminister Willi Stächele und Breuninger-Chef Willem van Agtmael sind sich einig: Der Siegerentwurf zeigt Gebäude mit herausragender Architektur. Sie seien respektvoll in das historische Umfeld integriert und würden zugleich mit ihren Fassaden ein Zeichen für die Zukunft setzen. Das Land Baden-Württemberg und die Kaufhauskette Breuninger hatten zusammen den Planungswettbewerbs „Quartier am Karlsplatz“ ausgelobt.

Hohe Qualität der eingereichten Arbeiten

Alle eingereichten Entwürfe zeugen von hoher Qualität, meinen Stächele und Agtmael. Der Siegerentwurf soll die Grundlage sein für die städtebauliche Weiterentwicklung des Quartiers am Karlsplatz. Dies ermöglicht auch die Zusammenführung von 1000 Mitarbeitern der Ministerien für Kultur, Wirtschaft, Soziales sowie

Raubt Ihnen Ihre Immobilie den letzten Cent?

Dann fehlt Ihnen ein wertorientiertes Immobilienmanagement. Unser Life Cycle Engineering zeigt Ihnen alle Faktoren auf, die Ihre Immobilie rentabel und zukunftsfähig machen. Wir entwickeln gemeinsam mit Ihnen eine effektive Strategie zur Optimierung der Bewirtschaftung und Lebenszykluskosten, die sich langfristig für Sie auszahlt.

VERMIETUNGEN

Königsbau-Passagen voll

Die 18 000 m² Bürofläche der Königsbau-Passagen in Stuttgart sind nun voll vermietet, das teilte der Centermanager Nicolas Simmich mit. Am 1. März wurde die letzte freie Fläche an die Deutsche Post Immobilien übergeben.

Spedition Christ

In Schwieberdingen mietete Andreas Christ Spedition und Möbeltransport bereits 2009 etwa 6000 m² Lagerfläche für Umzugsgüter in der Markgröninger Straße 46–48 an. Vermieter ist ein Privatinvestor, vermittelnd tätig war Realogis Immobilien Stuttgart.

HOCHSCHULEN

Internationales Reutlingen

Den mit 50 000 Euro dotierten und erstmals ausgelobten Preis „Internationale Hochschule 2010“ verliehen der Stifterverband für die Deutsche Wissenschaft und der Deutsche Akademische Austauschdienst der Hochschule Reutlingen. Die Jury begründete dies mit der „gelebten Internationalität“. So sei es für die Studenten einfach, vorübergehend im Ausland zu studieren, und auch die Studiengänge in Reutlingen hätten ein klares internationales Profil.



Nur Behnisch hat sich an die Obergrenze von 49 000 Quadratmeter gehalten

Wissenschaft und Kunst an einem Standort. „Durch die Konzentration der Ministerien zu einem Regierungsviertel werden die Voraussetzungen für eine effiziente Zusammenarbeit und eine zeitgemäße Bürogestaltung geschaffen. Gleichzeitig werden hier Handel, Arbeit, Kultur und Tourismus vereint“, sagt Finanzminister Willi Stächele. **9000 Quadratmeter sind für hochwertigen Einzelhandel und Gastronomie vorgesehen.**

Platz zwei und drei: Kleihues + Kleihues und Sauerbruch Hutton

Im Rahmen des Wettbewerbs hatten sich **129 Architekturbüros aus dem In- und Ausland beworben**, zwölf wurden zur Teilnahme eingeladen, elf Architekturbüros haben ihre Entwürfe eingereicht. Die Plätze zwei und drei belegten Kleihues + Kleihues und Sauerbruch Hutton, beide Berlin. Dem Preisgericht gehörten Willi Stächele, Ministerialdirektorin Gisela Meister-Scheufelen, Willem G. van Agtmael, Oberbürgermeister Wolfgang Schuster, Wolfgang Riehle, Präsident der Architektenkammer Baden-Württemberg, sowie weitere Vertreter des Landes, der Stadt Stuttgart und der Breuninger-Gruppe an. Fachpreisrichter waren renommierte Architekten wie Carl Fingerhuth, Marc Angélil, Regine Leibinger, Roger Riewe und Vertreter der Vermögens- und Hochbauverwaltung des Landes.

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

Sonae Sierra sichert sich Schlüsselareal

Der portugiesische Entwickler von Einkaufszentren Sonae Sierra hat laut Thomas Daily beste Chancen, das im Zentrum von Göppingen geplante Vorhaben zu realisieren. „Wir haben uns mit dem Frey-Center das Schlüsselgrundstück für unser Projekt vertraglich gesi-



Foto: Göppingen

Die Bleichstraße heute

chert und damit die Bedingungen des Oberbürgermeisters erfüllt“, sagte Deutschlandchef Thomas Binder gegenüber Thomas Daily. Da die Stadt dem Projekt an der Bleichstraße Priorität einräumt, sind die Planungen von ECE und Mfi für ein Shoppingcenter am Güterbahnhof aller Voraussicht nach gescheitert. Dies bekräftigte Oberbürgermeister Guido Till. Unter dem Namen Boulevard Bleichstraße will Sonae Sierra gemeinsam mit Acrest Property Group ein Shoppingcenter mit rund 27 000 m² Verkaufsfläche für etwa 150 Millionen Euro realisieren.

Luxushotel und Einkaufspassage zum Karlsplatz hin

Das Büro Behnisch war das einzige, das sich an die **Vorgabe von maximal 49 000 Quadratmetern Geschossfläche** gehalten hat. Hinzu kommen **700 Stellplätze in einer Tiefgarage** unter den beiden Gebäuden. Der Siegerentwurf sieht **Arkaden entlang dem Karlsplatz** vor. Zum Karlsplatz hin soll sich auch die Einkaufspassage öffnen und das Fünfsternehotel mit 150 Zimmern soll sich zu diesem wichtigen städtebaulichen Platz hin orientieren – das ist eine Forderung, die der Immobilienbrief Stuttgart vor über einem Jahr (Ausgabe Nr. 27 vom 10. Februar 2009) veröffentlicht hat. In den früheren DaVinci-Entwürfen war das Hotel zur Münzstraße hin vorgesehen und hatte nur 120 bis 130 Zimmer – deutlich zu wenig.

Eine neue Qualität zwischen Markt- und Karlsplatz

„Für uns geht es mit der Neuordnung um die Schaffung einer urbanen Stadtqualität im Sinne eines Stücks erlebbarer Innenstadt. Dabei gilt es, die Proportionen und die historischen Bezüge zu beachten, zugleich aber einen öffentlichen Raum mit Aufenthaltsqualität zu schaffen. Dies ist dem Siegerentwurf gelungen, indem er sich mit den Baukörpern und Fassaden einerseits einfügt, andererseits eine Formensprache entwickelt, die dieser Qualität am Karlsplatz eine neue Identität gegeben hat“, meint Schuster. Die Umsetzung des Entwurfs werde dem Quartier maßgebliche Impulse für eine positive Entwicklung hin zu einem lebendigen Viertel geben.

Nach Auffassung des Oberbürgermeisters **müssen die Pläne im Hinblick auf die NS-Vergangenheit des ehemaligen Hotel Silbers überarbeitet werden**. Das Preisgericht sei sich einig gewesen, dass eine der historischen Bedeutung angemessene Lösung zur Erinnerung an die Geschehnisse im ehemaligen Gestapo-Keller in der Dorotheenstraße 10 gefunden werden müsse. Die Frage der konkreten Ausgestaltung des Gedenkortes bleibe einem gesonderten Gestaltungswettbewerb vorbehalten, der im Nachgang ausgelobt werden soll, kündigten Stächele und Agtmael an.

Ausstellung
Die elf eingereichten Entwürfe sind bis 20. März von 10 bis 18 Uhr, Montag bis Samstag, im Haus der Wirtschaft, Stuttgart, zu besichtigen.
Infos zum Wettbewerb und Fotos der drei ersten Plätze unter www.phase1.de

2014 soll alles fertig sein – zwei Jahre später als geplant

Dieses Jahr würden nun das Bebauungsplanverfahren und die Projektplanung stattfinden. **Für 2011 sei die Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen vorgesehen**. Zur Jahreswende 2011/2012 solle mit den Bauausführungen begonnen werden. Ziel sei die Fertigstellung des Vorhabens im Jahr 2014. Ursprünglich hätte das Quartier am Karlsplatz bereits 2012 fertig werden sollen. Die Idee zur Neuordnung des Quartiers am Karlsplatz wurde 2007 von Agtmael geboren, der sich seither vehement für die Idee eingesetzt hat. **Für den Kaufhauschef ist die Aufwertung des Marktplatzes und seines Umfelds wichtig, um gegen die Königstraße, das geplante Quartier S und eventuell auch das Einkaufszentrum auf Stuttgart 21 bestehen zu können.** ■

Starterlaubnis auf dem Flugfeld erteilt.

Der Baubeginn des Technologie-Kompetenzzentrums Forum 1 steht unmittelbar bevor. Fertigstellung ist für Mai 2011 geplant. Dann nimmt das Forum für Luft- und Raumfahrt Baden-Württemberg vom Flugfeld aus seine Arbeit auf. Raum für weitere High-Tech-Unternehmen ist noch vorhanden. Ihr Ansprechpartner beim Zweckverband Flugfeld: Herr Heinz Günter, Telefon 07031 81707-23.



www.flugfeld.info

PROJEKTE

FOB geplatzt

Der Fernomnibusbahnhof (FOB) wird nicht in Stuttgart-Vaihingen gebaut – so sieht es zumindest momentan aus. Nachdem der alte Standort am Stuttgarter Hauptbahnhof wegen den Bauarbeiten zu Stuttgart 21 aufgegeben werden muss, sollte nahe der Autobahn Ersatz geschaffen werden. Auf dem Aurelis-Grundstück waren neben Parkbuchten für die Busse 2000 m² Verkaufsfläche, 16 000 m² Büros und ein Hotel geplant. Der FOB wurde jetzt von der CDU gekippt, nachdem die neue linke Mehrheit im Gemeinderat dem Ausbau der Nord-Süd-Straße nicht zustimmte. Nach In-



So sollte der FOB aussehen

formationen des Immobilienbrief Stuttgart gibt es einen weiteren Grund: Damit die Busse den FOB hätten anfahren können, wären von einem Nachbargrundstück einige Quadratmeter benötigt worden. Der Eigentümer wollte nicht verkaufen, ein Enteignungsverfahren hätte Jahre gedauert. Als Ersatzstandorte waren erst Obertürkheim und Zuffenhausen im Gespräch, jetzt der Fasanenhof oder der Flughafen. Die Flughafengesellschaft lehnt dies aus Platzgründen ab und sieht auch keine Synergien. Die Meinung des Immobilienbrief Stuttgart: Wenn weder ein Standort an der Autobahn – das würde die Innenstadt von den Bussen entlasten – noch am Flughafen möglich ist, dann gehört der FOB an den Stuttgarter Hauptbahnhof. Dafür wird sich schon noch ein Plätzchen finden lassen, schließlich sind die Synergien zwischen Bus und Bahn am stärksten.

Marktbericht von Realogis und Bräutigam & Krämer

Nachfrage nach Logistikflächen soll wieder deutlich steigen

In der Region Stuttgart wurden 2009 zirka 95 000 Quadratmeter Industrie- und Logistikimmobilienflächen vermittelt. Entscheidungen für Logistikkontrakte stehen wieder auf der Tagesordnung. Die Nachfrage nach modernen Logistikimmobilien ist spätestens Ende 2010 eminent. Momentan jedoch ist der Leerstand tendenziell steigend. Das sind die wichtigsten Aussagen aus dem Logistikimmobilien-Report von Realogis und dem Marktbericht 2010 von Colliers Bräutigam & Krämer.



Je näher an Stuttgart und der Autobahn, desto höher sind die Mietpreise

Der Umsatz von 95 000 Quadratmetern Lager-, Logistik- und Produktionsfläche entspricht einem **Rückgang von knapp 36 Prozent** gegenüber dem Vorjahr. Damals wurden laut Realogis 148 000 Quadratmeter umgesetzt. Der Rückgang sei **vorrangig der starken Abhängigkeit der von der Krise am stärksten betroffenen Branchen Automobilbau und Maschinenbau geschuldet**. Die meisten Mietlaufzeiten der Bestandsflächen waren laut Oliver Stenzel, Geschäftsführer Realogis Immobilien Stuttgart, kurz- bis mittelfristig, also im Bereich von zwei bis fünf Jahren. Den größten Mietabschluss mit 6000 Quadratmetern Lager- und Logistikfläche tätigte die Andreas Christ Spedition und Möbeltransport in Schwieberdingen. Vermittler war Realogis.

Trend zum Outsourcing kommt wieder

„Nach Beendigung der Schockstarre der Wirtschaft steigt die Flächennachfrage 2010 wieder spürbar an“, ist Oliver Stenzel überzeugt. **„Wir beobachten, dass bisher aufgeschobene Entscheidungen für Logistikkontrakte jetzt wieder auf der Agenda stehen.“** Zudem würden die während der Krise optimierten Prozessabläufe besonders in der Schlüsselbranche Automobilindustrie einen verstärkten Kostendruck nach sich ziehen und damit den Trend zum Outsourcing langfristig wieder verstärken. Daher rechnet Realogis ab Mitte bis Ende 2010 mit einer wieder anziehenden Nachfrage nach modernen Logistikimmobilien durch Speditionen, Logistikdienstleistungsunternehmen, Hersteller und Handelsunternehmen. Vor diesem Hintergrund zeigt sich Stenzel sicher, dass „die Region Stuttgart als Wirtschaftsstandort weiter an Bedeutung gewinnen wird und für die Logistikbranche sowie Investoren eine zunehmend bedeutende Position einnimmt“.

PERSONEN

Kuhlmann zu Fairvesta.

Oliver Kuhlmann (40) leitet ab März den Vertrieb Deutschland des Tübinger Fondsiniciators Fairvesta. Erst im August 2008 trat Kuhlmann bei der Trainforce Akademie in Oberhaching als Vorstandsmitglied ein. Davor war er im Vorstand von Hesse Newman Finanzpartner.

Vorsitz für Gondring

Hanspeter Gondring, Studiendekan der Dualen Hochschule Ba-Wü und wissenschaftlicher Leiter der ADI hat wieder den Vorsitz der Handelsblatt-Jahrestagung Immobilienwirtschaft 2010 am 6. und 7. Mai in Berlin inne. Aus der Metropolregion ist noch Gerrit Leopoldsberger, Immobilienprofessor an der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, als Teilnehmer einer Podiumsdiskussion mit dabei.

Soehlke neuer Baubürgermeister

Tübingen hat einen neuen Baubürgermeister: Cord Soehlke (41) folgt auf Ulla Schreiber. Der Leiter des Fachbereichs Projektentwicklung ist seit 1997 in städtischen Diensten und war bislang beispielsweise für die Südstadt, das Mühlenviertel und das Baugebiet am Alexanderpark zuständig. Sein nächstes Projekt als Chef des Technischen Rathauses mit 250 Mitarbeitern wird die Alte Weberei in Tübingen-Lustnau, die Umwidmung der ehemaligen Frotteefabrik Egeria.

LOB & PREIS

Tüv-Siegel für K&P

Die Sindelfinger Hausverwaltung K&P Klauß & Partner Immobilien Management hat sich als erste Hausverwaltung in Baden-Württemberg vom Tüv zertifizieren lassen. Nach drei Jahren wurde das Siegel Ende des vorigen Jahres nach einer Wiederholungsprüfung erneut verliehen.

Mehr Projekte erst wieder ab 2011

„Das Angebot an Neubauf Flächen beschränkt sich auf einige wenige projizierte Flächen, die jedoch nicht spekulativ erstellt werden“, schreibt Colliers Bräutigam & Krämer im Marktbericht 2010. Mit einer Zunahme des Angebots an projizierten Flächen sei 2011 zu rechnen. **Der Leerstand bei Bestandsflächen sei zwar weiterhin niedrig, habe aber im Bereich weniger qualitätvolle Bestandsobjekte 2009 bereits zugenommen und werde tendenziell weiter steigen.** Dies auch aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Lage. **Das habe bei schlechteren Objekten bereits zu sinkenden Mieten geführt, die weiter leicht nachgeben werden.**



„Die Aktivitäten der traditionellen, großen Entwickler sind weiterhin durch den allgemeinen Rückgang der Nachfrage sowie finanzmarktbedingte Schwierigkeiten gehemmt und gewinnen nur schleppend wieder an Fahrt“, schreibt Colliers Bräutigam & Krämer. Die dadurch entstandene **Lücke werde durch eigenkapitalstarke regionale Investoren gefüllt**, welche die noch am Markt befindliche Nachfrage nach modernen Flächen mit entsprechend umgebauten Bestandsflächen zu befriedigen versuchten.

Grundstücke für Logistik sind weiterhin Mangelware

Laut Realogis fehlt es nach wie vor an geeigneten Grundstücken für moderne Logistikparks und großflächige Umschlagsterminals, **obwohl bei einigen Städten und Gemeinden eine Abkehr von der streng restriktiven Haltung gegenüber der Ansiedlung von Logistikunternehmen zu beobachten sei.** Dadurch, dass auf Vorrat errichtete Neubauten seit jeher fehlen, die Nachfrage jedoch steigen wird und der Bedarf im Rahmen von Ausschreibungen meist kurzfristig entsteht, wird es in der Region Stuttgart nach Ansicht von Stenzel **erneut zu einer Verknappung von hochwertigen Logistikanlagen ab 10 000 Quadratmetern kommen.** „Unterstützt wird dies durch die Tatsache, dass die Region Stuttgart im bundesweiten Vergleich als **der Top-Standort mit dem größten Nachholbedarf hinsichtlich der Umsiedlung von Nutzern aus älteren und überholten Liegenschaften** hin zu modernen und nachhaltigen Logistikimmobilien zählt“, sagt er.

Mietpreise von 3,50 bis 7 Euro pro Quadratmeter

Hochwertige Logistikimmobilien mit mindestens 10,50 Meter Hallenhöhe, großzügigen Andienungszonen und mindestens ein bis zwei Toren pro 1000 Quadratmeter Hallenfläche sowie effizienten Beheizungssystemen kosten laut Realogis 5 bis 6 Euro Miete. Für funktionale Bestandsimmobilien mit sechs bis acht Metern Hallenhöhe, Rampen und/oder ebenerdiger Andienung, einer großzügigen Andienungszone, Heizung, Sprinkleranlage und einer Krananlage wird ein Mietpreis von 4 bis 5,50 Euro fällig.

Einfache Hallenflächen mit bis zu fünf Metern Hallenhöhe, unzureichender Belichtung und Dämmung und meist nur ebenerdiger Andienung kosten 3,50 bis 4,50 Euro. Für Service- und Produktionsflächen im Stadtgebiet Stuttgart ermittelte Realogis bis zu 7 Euro bei einem Durchschnittspreis von 6,50 Euro. Im Umland fallen bis zu 5 Euro bei einem Durchschnittspreis von 4,75 Euro an. ■

LOB & PREIS

Bauherrenpreis

Neubau

Zwei Projekte aus der Metropolregion wurden im Rahmen des Deutschen Bauherrenpreises Neubau 2010 ausgezeichnet. Pforzheimer Bau & Grund sowie Freivogel-Architekten aus Ludwigsburg erhielten einen von zehn Preisen für das Vorhaben „Betreutes und Generationenübergreifendes Wohnen Biberstraße“ in Pforzheim. Die Stadt Fellbach und Bruckner Architekten, Stuttgart, bekamen eine von sieben Auszeichnungen und zwar für die innerstädtische Passivhausiedlung in Fellbach.

Award für Eiermann

Der Sternekoch Lothar Eiermann erhielt den Special Award des Hotel- und Gaststättenverbands. Gewürdigt wurde seine Leistung, in 35 Jahren das ehemalige Jagdschloss der Fürsten von Hohenlohe in Öhringen zu einem Gourmettempel und zum ersten deutschen Relais-&Chateaux-Haus umgewandelt zu haben. Eigentümer des Luxushotels ist Reinhold Würth.

Neues vom Salamander-Areal in Kornwestheim Spätestens 2014 soll alles fertig sein

Neues vom Salamander-Areal in Kornwestheim: Die Vorstände der Immoovation, Matthias Adamietz und Lars Bergmann, haben zusammen mit dem Architekten Achim Westermann ihre Pläne für den geschichtsträchtigen Industriekomplex konkretisiert. Zudem hat die Stadt Kornwestheim inzwischen auf die Ausübung ihres Vorkaufsrechts verzichtet.



Visualisierung: Westermann

Der geplante Steg soll das Salamander-Areal mit der Innenstadt verbinden

Die Wiederbelebung des gesamten Areals steht laut Immoovation im Zentrum der Planung. Vorgesehen sei eine vielfältige Nutzung aus Wohnen und Einkaufen, Dienstleistungen und Gewerbe in einem zeitgemäßen urbanen Umfeld. Die Startbedingungen seien günstig. **Ein Vorbesitzer des Areals, die EnBW, habe einen Teil des Geländes für zirka 40 Millionen Euro aufwendig saniert.** Trotzdem hatte Immoovation angekündigt, neben dem Kaufpreis von 18 Millionen noch bis zu 100 Millionen Euro investieren zu wollen (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 49).

Nach dem Abschluss weiterer Sanierungs- beziehungsweise Umbaumaßnahmen durch Immoovation sollen die insgesamt **rund 90 000 Quadratmeter Geschossfläche jeweils zur Hälfte gewerblich beziehungsweise wohnwirtschaftlich** genutzt werden. Von den 45 000 Quadratmetern Gewerbefläche seien bereits 25 000 Quadratmeter an über 50 Unternehmen vermietet. Als erster Schritt ist die Vermietung der leer stehenden Büro- und Geschäftsräume geplant. Für diese Flächen gibt es nach Aussage von Adamietz zahlreiche Interessenten.

Wegen Denkmalaufgabe: Loggien statt Balkone in den Loftwohnungen

Drei Gebäude sollen umgebaut werden. Hier sind 250 Loft-Einheiten unterschiedlicher Größe als Mietwohnungen vorgesehen. Und da sich der Denkmalschutz gegen Balkone stellt, möchte Architekt Westermann Loggien realisieren. Für Haus 9 stehe die Finanzierung bereits, sodass mit dem Umbau in Kürze begonnen werden könne, verkündet Finanzvorstand Lars Bergmann. Darüber hinaus sollen neun Mehrfamilienhäuser mit 54 Eigentumswohnungen im westlichen Teil des Areals errichtet werden.

Hotel oder Boardinghouse statt historischem Festsaal

An der Stelle des ehemaligen Festsaals – den die Stadt Kornwestheim gerne erhalten würde – könnte nach der Vorstellung der Immoovation ein Hotel oder Boardinghouse mit 50 Betten errichtet werden. **Als Highlight sei auf der Dachterrasse eine Sky-Lounge vorgesehen.** Eine ausgeklügelte Beleuchtung

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 Rettenmeier
T 0711 - 22 55 44 111
I www.bf-direkt.de/investoren

LOB & PREIS

Erfolgreiches Fildorado

Das Erlebnisbad Fildorado in Filderstadt-Bonlanden wurde von der Deutschen Gesellschaft für das Bäderwesen als das bundesweit wirtschaftlich erfolgreichste Bad des Jahres 2008 bezeichnet. Das habe eine Bewertung von 67 Bädern, davon 17 Erlebnisbädern, ergeben. 2008 habe das Fildorado ein positives Betriebsergebnis von knapp 44 000 Euro erzielt und sei damit eines von nur zwei Bädern gewesen, das wirtschaftlich arbeitete. In den vergangenen zehn Jahren sei es nur 18 Bädern gelungen, einen positiven Kostendeckungsbeitrag zu erwirtschaften, teilte die Gesellschaft mit.

IN EIGENER SACHE

Unterreiner im ADI-Beirat

Die ADI Stuttgart hat Frank Peter Unterreiner, Herausgeber des Immobilienbrief Stuttgart, in den Akademischen Beirat berufen. Weitere Beiratsmitglieder sind Walter Döring (Wirtschaftsminister a.D.), Ulrich Jacke (Dr. Lübke), Christoph Länge (Projektmanagement Länge), Christoph Lengwiler (IFZ Institut für Finanzdienstleistungen), Andreas Ruf (GSW), Ralf Sigle (Ellwanger & Geiger) und Wolfgang Wingendorf (Treureal).



Auch Neubauten sind geplant

tung der historischen Gebäudekulisse soll den Blick vom Dach bei Nacht zu einem exklusiven Erlebnis machen.

Zur Ergänzung der vorhandenen Stellplätze plant der Investor außerdem ein **Parkhaus mit 700 Stellplätzen**, das sich mit sechs Stockwerken an der Höhe der vorhandenen historischen Gebäudefront orientiert. Doch während das Parkhaus inmitten des Areals als sehr dominantes Element nicht bei allen Mitgliedern des Gemeinderats Zustimmung findet, wurde der für das Erdgeschoss des Parkhauses geplante Supermarkt begrüßt.

Die Abstimmungsgespräche mit der Stadt seien sehr konstruktiv verlaufen, meinen Matthias Adamietz und Lars Bergmann. Man sei sich bei den wesentlichen Punkten der Planung einig. **Der Vorstand geht davon aus, dass die gesamte Planung in drei bis vier Jahren umgesetzt werden kann.** Eine



**ELLWANGER
& GEIGER**
REAL ESTATE

**UM UNSERE DEPENDANCEN
KENNEN ZU LERNEN, KAUFEN SIE SICH AM BESTEN
DAS DEUTSCHLAND-TICKET DER BAHN.**

BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart, Telefon 0711/21 48-299
Herzog-Rudolf-Straße 1, 80539 München, Telefon 089/17 95 94-21
www.privatbank.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 Presse spiegeln ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Eine Verlinkung auf die Homepages des Immobilienverlag Stuttgart sowie ein auch nur auszugsweiser Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung des Immobilienbrief Stuttgart bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlags. Alle früheren Ausgaben des Immobilienbrief Stuttgart, die Mediadata 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.

Einigung gab es inzwischen auch bezüglich eines geplanten Fußgängerstegs über die Gleise hinweg zum Ortszentrum, der – wenn er von der Stadt gebaut wird – durch eine Rampe erschlossen werden soll. Immovation hatte eine Treppe plus Aufzug präferiert.

Miete ab 7,50 Euro – für Kornwestheim kein Schnäppchen

Haus 9 mit seinen neuen Mietwohnungen wird an den aktuellen „Imnovation Immobilienfonds 2. KG“ verkauft und Haus 7 ist für das Portfolio der geplanten 3. KG vorgesehen. **Mit beiden Fonds verspricht der Initiator „Kapitalanlegern rentable Aussichten“** und verweist auf den Wohnpreisspiegel des IVD Immobilienverband Deutschland, der in den Großstädten, unter anderem in Stuttgart, überdurchschnittliche Mietpreisteigerungen feststellt. **„Hier kommen die 250 neuen Wohnungen, die für ab zirka 7,50 Euro pro Quadratmeter vermietet werden sollen, gerade recht, denn Kornwestheim liegt nur wenige Fahrminuten von der Metropole Stuttgart entfernt.** Die Durchschnittsmiete liegt dort laut IVD zurzeit bereits bei 9,70 Euro pro Quadratmeter“, schreibt Immovation. ■ www.salamander-areal.com

Die Meinung des Immobilienbrief Stuttgart

Eine Investition mit Fragezeichen

Die Werbung mit Stuttgarter Mieten und der Nähe zur Landeshauptstadt ist zumindest irritierend. Kornwestheim als alter Industriestandort ist bezüglich seiner Attraktivität und seines Mietpreinsniveaus nicht annähernd mit Ludwigsburg, geschweige denn Stuttgart vergleichbar. **Zudem wird das Salamander-Areal links und rechts von Bahntrassen umschlossen.** Die anvisierten **Mietpreise von etwa 7,50 bis 9,50 Euro sind daher durchaus sportlich.** Auch deswegen, weil mit 250 Loftwohnungen vergleichsweise viele Einheiten auf den Kornwestheimer Markt drängen. Ob alle zu den angepeilten Preisen und dazu zeitnah vermietet werden können, ist noch lange nicht ausgemacht. Hier bleibt ein Risiko.

18 Prozent weiche Kosten im Fonds – Vorstände füllen sich die Taschen

Luft nach unten ist in den Mieten nicht viel. Wir unterstellen einen Kaufpreis von 250 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Sanierungskosten von 1400 Euro. Bei einer Vermietung zu 7,50 Euro wäre dies eine Rendite von 5,5 Prozent. Allerdings: Üblicherweise bürden Fondsiniiatoren ihren Anlegern schon vorab alle möglichen Gebühren auf, hinzu kommen die laufenden Verwaltungskosten. Beim „Imnovation Immobilienfonds 2. KG“ betragen die Verlaufkosten laut Prospekt 15 Prozent des einzuwerbenden Eigenkapitals plus 3 Prozent Agio. Also zusammen 18 Prozent weiche Kosten, für die der Erwerber keinen Gegenwert erhält. **Besonders irritierend ist, dass sich die beiden Vorstände über die Adamietz & Bergmann Immobilien GbR vorab selbst einmal die Kassen füllen:** Von einer ortsüblichen Courtage von mindestens 5 Prozent netto spricht der Verkaufsprospekt, den die GbR für den Verkauf an die KG einstreicht.

Gibt es nach Auslauf der Denkmal-AfA einen Käufer?

Gelingt damit eine Ausschüttung mit einer 5 vor dem Komma bezogen auf das Salamander-Areal? Immovation wird auf die Denkmalabschreibung verweisen. Der Fonds 2. KG – in den jedoch noch andere Objekte fließen – verspricht 7,5 Prozent steuerfrei. **Doch Steuervorteile dürfen nur das Sahnehäubchen obendrauf sein, sie zur Grundlage für eine Investitionsentscheidung zu machen war selten eine gute Idee.** Der Initiator wird versuchen, das Salamander-Areal nach Ablauf der Denkmal-AfA zu veräußern. Doch gibt es dafür einen Markt? Und zu welchem Preis?

Keine Sorglos-Anlage für Otto Normalverbraucher

Insgesamt also eine Investition mit Fragezeichen, **eine unternehmerische Beteiligung mit entsprechenden Risiken**, aber nichts, mit dem Otto Normalanleger seinen Lebensstandard im Alter absichern sollte. „Das Salamander-Areal ist das bei Weitem größte Objekt in der bisherigen Geschichte der Immovation AG. Wenn man sich nicht verhebt, kann man an seinen Aufgaben wachsen“, schrieb dazu der Branchendienst Fondstelegramm.