

Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 89

www.immobilienbrief-stuttgart.de

13.09.2011

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Mieten steigen nur langsam

- DG Hyp-Report zu Handel, Büro und Wohnen
- Verkaufsfläche unter Metropolschnitt
- Mehr neue Einwohner als Wohnungen erwartet

LBBW Wohnungen

- Bieterfrist 28. September
- Etwa 20 Interessenten

Seite 4

Attraktive Renditen

- IVG beurteilt Stuttgarter Büromarkt
- Steigende Mieten nur in Spitzenlagen
- Niedrige Mieten und Leerstände

Seite 6

Erhöhung der Grunderwerbsteuer

- IHK und IWS dagegen
- RWI bescheinigt negative Folgen
- Mittelständler und Familien am stärksten betroffen

Casa Nova

- Ausländischer Privatinvestor kauft
- Fast 50 Prozent vorvermietet

Königstraße 16

- Aachener Grund investiert

Seite 7

Mercatura eröffnet

- Neues Innenstadtquartier für Aalen
- „Einkaufen, Arbeiten, Wohnen“
- 92 Prozent der Handelsflächen vermietet

Liebe Leser!

Die geplante Erhöhung der Grunderwerbsteuer schadet vor allem der mittelständischen Wirtschaft im Lande und Familien mit Kindern, das ist das Ergebnis einer Studie des RWI im Auftrag



der IHK Region Stuttgart. Mit den Mehreinnahmen will die Landesregierung den Ausbau der Kinderbetreuung finanzieren. Dies ist nach Ansicht des Immobilienbrief Stuttgart eine extrem wichtige Aufgabe, die jedoch von der Allgemeinheit und nicht nur von der Gruppe der Immobilienkäufer finanziert werden sollte.

Klar ist: Wer Immobilieneigentum erwirbt, geht in aller Regel selbst als Besserverdiener an seine finanziellen Grenzen. **Steigen die Kaufnebenkosten, sinkt die Wohnfläche oder die Qualität der Wohnung oder des Standorts – so einfach ist das.** Heute schon können sich Familien kaum eine große Bleibe leisten, in der die Kinder ausreichend Platz zum Toben und Sich-Entfalten haben, künftig können sie das noch weniger. Bleibt nur zu hoffen,

dass die lieben Kleinen dann wenigstens im grunderwerbsteuergesetzten Hort ausreichend Raum haben. **Eine tolle Form der Familienförderung ist das!**

Gute Nachrichten dafür vom Investmentmarkt:

Das Casa Nova und die Königstraße 16 sind verkauft. Die Veräußerung des Casa Nova von Hochtief Projektentwicklung an einen ausländischen Privatinvestor ist deswegen eine besonders gute Nachricht, weil die Immobilie noch nicht einmal zur Hälfte vermietet ist. **Dies zeigt, dass sich die Investoren von ihrer Core-Fixierung lösen und wieder Vertrauen in die Zukunft und die wirtschaftliche Entwicklung des Standorts Stuttgart haben.** Und dies nährt die Hoffnung auf weitere große Deals bis Jahresende, denn gerade in Stuttgart sind kaum Core-Immobilien im Angebot.



HTP hat das Casa Nova in Stuttgart verkauft

Hoffnung auf einen goldenen Herbst macht auch das Wetter. Wenn die Sonne ins Büro blinzelt, lassen sich die arbeitsreichen Tage bis zur Expo Real besser überstehen. **Der Immobilienmesse gilt übrigens der Schwerpunkt in unserer nächsten Ausgabe.**

Wenn Sie als Immobilienunternehmen aus der Metropolregion Stuttgart in München mit einem eigenen Stand vertreten sind oder besondere Aktivitäten planen, dann können Sie uns dies kurz und bündig bis spätestens 21. September unter redaktion@immobilienverlag-stuttgart.de mitteilen. **Wir freuen uns, von Ihnen zu lesen!**

Bis dahin spätsommerlich-herzliche Grüße

Ihr

Frank Peter Unterreiner – Herausgeber



UNTERNEHMEN

LBBW-Wohnungen

Bis zum 28. September müssen Interessenten ihre vorläufigen Offerten für die rund 20 000 Wohnungen der LBBW Immobilien abgeben, das berichtet die Stuttgarter Zeitung und bezieht sich auf Personen aus dem Umfeld der Bieter. Das Portfolio wird auf 1,4 bis 1,5 Milliarden Euro geschätzt, rund 20 potenzielle Bieter hätten die Unterlagen angefordert, darunter ein Konsortium von baden-württembergischen Kommunen, aber auch Immobilienunternehmen wie Deutsche Wohnen, Patrizia oder Conwert hätten Interesse.

VERBÄNDE

IWS beim ZIA

Der Branchenverband IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart ist Mitglied beim ZIA Zentralen Immobilien Ausschuss geworden, der die Interessen der Immobilienwirtschaft in Deutschland vertritt und auch ein Büro in Brüssel unterhält. Regionalbeauftragter des ZIA für Baden-Württemberg ist Friedrich Hensler, Geschäftsführer von Drees & Sommer Stuttgart und Beiratsmitglied des IWS.

DG Hyp veröffentlicht Report „Immobilienmarkt Deutschland“ Stuttgart: Verhaltene Mietpreisentwicklung bei Handel und Wohnen

Wichtige Kennzahlen und Vergleichsdaten präsentiert der Report „Immobilienmarkt Deutschland 2011/2012“ der DG Hyp für sieben Metropolen. Während die Bürozahlen überwiegend bekannt sind, bietet der Bericht für die Segmente Einzelhandel und Wohnen Neues und Spannendes.

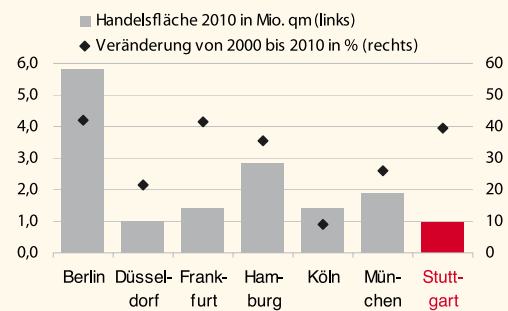
HANDELSIMMOBILIEN

	Handelsflächenbestand in Millionen qm			Handelsfläche pro Kopf in qm			Miete Top-Lage in Euro pro qm			Veränderung Miete in % gg. Vorjahr		
	2010	2011e	2012e	2010	2011e	2012e	2010	2011e	2012e	2010	2011e	2012e
Berlin	5,8	5,9	6,0	1,7	1,7	1,8	215	220	224	0,0	2,3	1,8
Düsseldorf	1,0	1,0	1,0	1,7	1,7	1,7	208	213	218	1,5	2,4	2,3
Frankfurt	1,4	1,5	1,5	2,1	2,1	2,2	245	248	250	0,0	1,2	0,8
Hamburg	2,8	2,9	3,0	1,6	1,6	1,7	225	230	235	0,0	2,2	2,2
Köln	1,4	1,4	1,5	1,4	1,4	1,5	220	224	228	0,0	2,0	1,8
München	1,9	1,9	1,9	1,4	1,4	1,5	285	290	295	0,0	1,8	1,7
Stuttgart	1,0	1,0	1,0	1,6	1,6	1,6	220	224	228	0,0	1,8	1,8
Top-7	15,3	15,6	15,9	*)	1,6	1,7	229	233	237	0,1	2,1	1,8

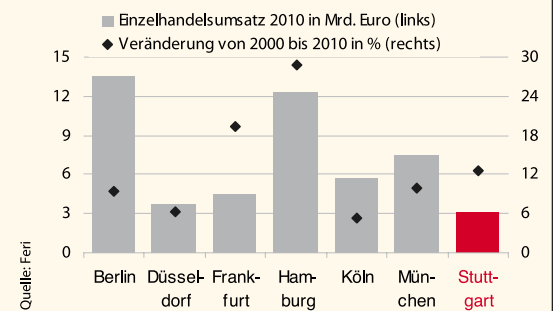
Quelle: Bulwien, Feri, Prognose DZ BANK Research

*) Summe

HANDELSFLÄCHE STEIGT SCHNELLER ...



... ALS DER EINZELHANDELSUMSATZ



WWW.LLOYD-HAUS.COM

**MODERNER
KLASSIKER**

Büroflächen in Stuttgart
Erstbezug nach Sanierung
Flexible Grundrisse und
hochwertige Ausstattung



COPRO
Projektentwicklung
GmbH
T 0 711.6 99 49 99.0



„Nach einer kräftigen Flächenausweitung 2006 und 2007 hat das Angebot an Verkaufsfläche seit 2008 nur noch leicht zugenommen“, schreibt die DG Hyp zu Stuttgart. Noch im Jahr 2000 hatte die baden-württembergische Landeshauptstadt mit 1,2 Quadratmetern Handelsfläche pro Kopf weniger zu bieten als der Durchschnitt der Top-7-Metropolen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Zwischen 2006 und 2008 war der **Handelsflächenbestand** höher, 2009 war er gleich wie der Durchschnitt und **für 2010 bis 2012 liegt er bei 1,6 Quadratmeter, der Durchschnitt ist mit 1,7 höher.** Der geringste Bestand pro Einwohner wird 2012 mit 1,5 Quadratmetern in Köln und München erwartet, den mit deutlichem Abstand höchsten hat Frankfurt mit 2,2 Quadratmetern.

Verkaufsfläche pro Einwohner unter dem Durchschnitt

Neue attraktive Flächen in größerem Umfang werde es erst 2013 mit dem Gerber (früher Quartier S) geben, meint die DG Hyp. Dann kommen 30 000 Quadratmeter hinzu. 2014 folgt der Mailänder Platz mit 43 000 Quadratmetern. Die Studie beziffert den aktuellen Flächenbestand auf **1 Million Quadratmeter. Damit hat Stuttgart zusammen mit Düsseldorf den geringsten Bestand**, den höchsten hat Berlin mit 6 Millionen Quadratmetern, gefolgt von Hamburg mit 3 Millionen Quadratmetern.

Verkaufsflächenzuwachs stärker gestiegen als Umsatz

Zwischen 2000 und 2010 ist die Handelsfläche in Stuttgart um **40 Prozent gestiegen**, der Einzelhandelsumsatz jedoch nur um **etwa 13 Prozent**. Damit schneidet Stuttgart schlechter ab als

VERMIETUNGEN

Gewerbepark Fasanenhof

RBH Stahl-Edelstahl-Alurohr hat im Gewerbegebiet Fasanenhof-Ost auf dem Zettachring 2-12 eine 155 m² große Bürofläche angemietet. Die hochwertig ausgestatteten Flächen befinden sich in Haus 4 des Gewerbeparks. Vermieter ist die IAMS Immobilien Asset Management Service, vermittelnd tätig war Engel & Völkers Commercial.

Wallgraben 100 voll

M-Facility Asset mietet die letzten 2200 m² freien Büroflächen Am Wallgraben 100 und richtet in dem 1993 erstellten Bürogebäude in Stuttgart-Vaihingen ein Businesscenter ein. Vermieter ist ein geschlossener Immobilienfonds der DG Anlage Gesellschaft. Colliers Bräutigam & Krämer war für den Mieter und den Eigentümervertreter EPM Assetis vermittelnd tätig.

Automobilzulieferer

Ein Automobilzulieferer aus dem Rems-Murr-Kreis hat rund 3350 m² Produktions- und Lagerfläche sowie 400 m² Verwaltungsfläche in Stuttgart-Obertürkheim angemietet. Ellwanger & Geiger vermittelte mit Lorenz, Näve & Collegen.

WOHNIMMOBILIEN

	Wohnungsbestand in 1000 Einheiten			Einwohner in 1000 Einheiten			Miete Erstbezug Top-Lage in Euro pro qm			Veränderung Miete in % gg. Vorjahr		
	2010	2011e	2012e	2010	2011e	2012e	2010	2011e	2012e	2010	2011e	2012e
Berlin	1.898	1.903	1.908	3.438	3.442	3.445	13,3	13,8	14,2	1,5	3,8	2,9
Düsseldorf	327	328	329	585	586	586	12,8	13,0	13,2	1,6	1,8	1,4
Frankfurt	362	365	367	676	678	679	16,0	16,4	16,9	6,7	2,8	2,5
Hamburg	893	897	901	1.779	1.781	1.782	17,0	17,3	17,6	13,3	1,8	1,7
Köln	527	530	532	997	1.000	1.002	13,5	13,7	13,9	3,1	1,5	1,5
München	751	756	761	1.335	1.340	1.342	17,5	17,9	18,2	2,9	2,3	1,9
Stuttgart	298	299	300	602	604	605	13,0	13,3	13,4	0,0	1,9	1,4
Top-7	5.056	5.078	5.099 *)	9.412	9.430	9.442 *)	14,8	15,1	15,5	4,6	2,6	2,2

Quelle: Bulwien, Feri, Prognose DZ BANK Research *) Summe

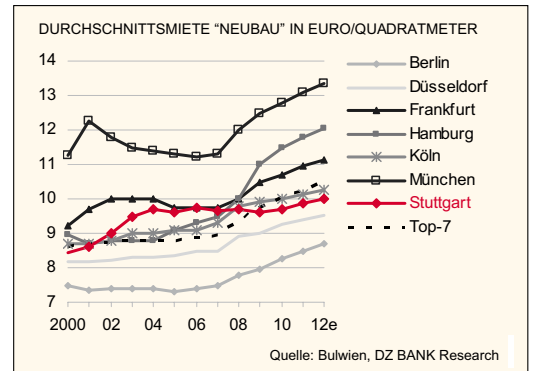
Nur in Stuttgart nimmt die Zahl der Einwohner stärker zu als die Wohnungen

der Durchschnitt der sieben Städte, in denen die Verkaufsfläche um fast 30 Prozent gestiegen ist und der Einzelhandelsumsatz um knapp 20 Prozent. **Im Ergebnis sei die Flächenproduktivität spürbar zurückgegangen**, schreibt die DG Hyp. Nur in Hamburg sind Fläche und Umsatz etwa gleich stark gewachsen.

Trotz der hohen Kaufkraft hinkt Stuttgart bei der Spitzenmiete hinterher.

Für 2012 werden 228 Euro erwartet, bei einem Durchschnitt der sieben Metropolen von 237 Euro. Teuerste Stadt ist München mit 295 Euro, günstigste Düsseldorf mit 218 Euro. Bei der erwarteten Mietpreissteigerung in den Top-Lagen 2012 liegt Stuttgart mit 1,8 Prozent genau im Durchschnitt, nachdem die Zuwächse 2010 und 2011 leicht unterdurchschnittlich waren.

Dies führt die DG Hyp auf den überproportional starken Rückgang der Wirtschaftsleistung in den Krisenjahren 2008 und 2009 zurück. Das höchste Plus wird 2012 in Hamburg mit 2,2 Prozent erwartet, das geringste in Frankfurt mit 0,8 Prozent. **Die Stuttgarter Seitlagen, so die Befürchtung, dürften von steigenden Mieten nur in geringem Maße profitieren.**



Mehr neue Einwohner als Wohnungen erwartet

Beim Wohnungsmarkt fällt auf, dass DG Hyp in Stuttgart zwischen 2010 und 2012 ein **Bevölkerungswachstum um 3000 Einwohner erwartet**, aber nur 2000 zusätzliche Wohnungen. Der Bestand soll von 298 000 auf 300 000 Einheiten wachsen. Zusammen mit der zunehmenden Zahl an Single-Haushalten, dem Zuzug in die Stadt und dem steigenden Wohnflächenverbrauch dürfte das für einen steigenden Engpass sorgen.

In Berlin beispielsweise erwarten die Researcher zwar einen Bevölkerungszuwachs von 7000, aber gleichzeitig 10 000 neue Wohnungen, in Düsseldorf 1000 neue Einwohner und 2000 Wohnungen, in Frankfurt 3000 neue Einwohner, aber 5000 zusätzliche Wohnungen. In Hamburg soll die Einwohnerzahl ebenfalls um 3000 steigen, die der Wohnungen um 8000. Ausgeglichen wäre die Situation in Köln mit je 5000 neuen Einwohnern und 5000 zusätzlichen Wohneinheiten. Selbst in München sollen 7000 neuen Bewohnern 10 000 Wohnungen gegenüberstehen.

Wohnungen: Geringe Mietpreissteigerungen in Stuttgart

Dabei ist in Stuttgart die Miete für neue Wohnungen nach Ansicht der DG Hyp **in der Spitze nur um etwa 3 Prozent gestiegen, im Bestand sogar nur um 1 Prozent**. Das wäre der geringste Zuwachs unter den sieben Metropolen und weit unter dem Durchschnitt, der mit etwa 12 Prozent angegeben wird. ■

Der Report der DG Hyp „Immobilienmarkt Deutschland 2011/2012 Mieten in Top-Lagen steigen weiter – Handel im Aufwind“ ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter <http://www.immobilienverlag-stuttgart.de/sonstigestudien.html>

BF.direkt AG
Immobilienfinanzierungen

Wir sparen Ihnen die Suche nach der richtigen Bank.
Ihr Finanzierungsspezialist für:

- Bauträger
- Immobilienaufteiler
- Projektentwicklungen

BF.direkt AG | Stuttgart
T 0711 - 22 55 44 111
I www.bf-direkt.de

Einfach besser Baufinanzieren.

VERMIETUNGEN

Rosensteinstraße

Ein Versicherungsmakler mietet 850 m² im Gebäudekomplex Rosensteinstraße 9, 11, 19 in Stuttgart, das von Everest Capital betreut wird. Colliers Bräutigam & Krämer vermittelte den Vertrag.

Modehaus Abseits

Ecke Theodor-Heuss-/Lange Straße mietete das Modehaus Abseits 200 m² Handelsfläche, der Laden soll in Kürze eröffnen. Den Vertrag vermittelte ETC-Immobilien.

Jobcenter

Das Jobcenter Stuttgart verlängerte seinen Mietvertrag über 3400 m² Bürofläche in der Stuttgarter Rosensteinstraße 9 und mietete weitere 1200 m² hinzu, das meldet der Immobilien Manager. Vermieter ist Everest Capital Management.

TERMINE

Sozialimmobilien

Zur Konferenz „Sozialimmobilien ganzheitlich betrachten“ lädt die HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen zusammen mit Empirica und dem Netzwerk S am 18. und 19. Oktober nach Geislingen ein. Die Veranstaltung richtet sich an Investoren sowie an soziale Träger mit eigenem Immobilienbestand. Die Teilnahme kostet 275 Euro beziehungsweise 175 Euro für Vertreter von Kommunen. Informationen und Anmeldung unter waf@hfwu.de oder www.hfwu.de

IVG zum Stuttgarter Büromarkt Attraktive Renditen vor allem in den Nebenlagen

Mit die höchsten Büromietpreissteigerungen im Zentrum – wenn auch von niedrigem Niveau aus – und eine vergleichsweise hohe Spitzenanfangsrendite in den Zentrumsanlagen konstatiert die IVG für Stuttgart

		Spitzenmietniveau und -änderung				Leerstandsquote			Investmentvolumen (Mio. €)*			Spitzenanfangsrendite		
		in €/m ²	Q-zu-Q	J-zu-J	Ausblick+	Q1/11	Q2/11	Ausblick+	Q1/11	Q2/11	Ausblick+	Q1/11	Q2/11	Ausblick+
Berlin	Zentrum	264	5,0%	10,0%	→	8,7%	8,5%	↘	544	726	→	5,05%	4,95%	→
	Nebenlage	132	0,0%	0,0%	→							5,90%	5,90%	→
Köln	Zentrum	258	0,0%	0,0%	↗	8,9%	8,9%	↘	302	169	↗	5,30%	5,30%	→
	Nebenlage	162	0,0%	0,0%	→							7,00%	7,00%	→
Düsseldorf	Zentrum	282	2,2%	2,2%	↗	11,9%	11,6%	↘	300	167	↗	5,15%	5,15%	→
	Nebenlage	264	0,0%	0,0%	↗							5,75%	5,75%	→
Frankfurt	Zentrum	420	0,0%	2,9%	↗	14,9%	14,3%	↘	312	1015	↘	4,90%	4,90%	↘
	Nebenlage	300	0,0%	0,0%	→							6,00%	6,00%	→
Hamburg	Zentrum	276	2,2%	2,2%	→	8,7%	8,7%	↗	373	967	↘	4,90%	4,90%	→
	Nebenlage	234	0,0%	-4,5%	→							5,90%	5,90%	→
München	Zentrum	360	3,4%	5,3%	↗	9,9%	9,5%	↘	356	400	↗	4,80%	4,80%	→
	Nebenlage	258	2,4%	2,4%	↗							5,45%	5,45%	↘
Stuttgart	Zentrum	228	5,6%	8,0%	↗	6,6%	6,3%	↘	58	69	↗	5,30%	5,30%	→
	Nebenlage	138	0,0%	0,0%	→							6,00%	6,00%	→
Deutsche Top-7	Zentrum	298	2,6%	4,4%	↗	10,2%	10,0%	↘	2245	3513	→	5,06%	5,04%	→
	Nebenlage	213	0,3%	-0,3%	↗							6,00%	6,00%	→

* alle Sektoren + Ausblick auf die nächsten 12 Monate Quelle: IVG Research, BNP Paribas RE

Die niedrigste Leerstandsquote und – leider – auch die niedrigsten Mieten

Die Spitzenmiete soll weiter steigen

Um 5,6 Prozent ist innerhalb eines Quartals im Stuttgarter Zentrum die Spitzenmiete für Büros gestiegen, ermittelt der IVG Market Tracker Deutschland. Das ist der Topwert unter den untersuchten sieben Metropolen, Berlin folgt auf Rang zwei mit 5 Prozent. Dafür legten die Spitzenmieten auf Jahressicht in Berlin um 10 Prozent zu, Stuttgart folgt auf Platz zwei mit „nur“ 8 Prozent. München bringt es innerhalb eines Jahres nur auf ein Plus von 5,3 Prozent, Frankfurt auf 2,9 Prozent. Im Durchschnitt der sieben Märkte liegt der Zuwachs bei 4,4 Prozent Und das Beste: Die **Spitzenmiete soll im Stuttgarter Zentrum weiter steigen.**

Keine steigenden Mieten in den Nebenlagen erwartet

In den Nebenlagen hingegen erwartet die IVG kurzfristig keine Zuwächse und stellte dort auch auf Quartals- wie Jahressicht keine fest. Damit ist die baden-württembergische Landeshauptstadt aber nicht allein. Nur in München legten die Nebenlagen innerhalb eines Jahres zu, und zwar um 2,4 Prozent. Hamburg musste gar einen Rückgang um 4,5 Prozent verkraften.

Gewerbeflächen wie Kronjuwelen zwischen See und Autobahn.

Renommee muss man erarbeiten. Wir haben das getan. Das Gewerbegebiet „Am Wall“ auf dem Flugfeld ist für dynamische Mittelstands-Unternehmen reserviert, die zu neuen Ufern aufbrechen wollen.

Wenn Sie den Standort direkt neben der Autobahnausfahrt suchen, sind Sie bei uns genau richtig. Ihr Ansprechpartner: Herr Heinz Günter unter Tel. 07031/8170723.



www.flugfeld.info

TERMINE

Erfolgreiche Arbeitswelten

Zum Kompaktseminar mit Workshop „Erfolgreiche Arbeitswelten – Von der Strategie zur Umsetzung“ laden am 13. Oktober von 10 bis 16.30 Uhr Aconsea und Silence Solutions nach Stuttgart ein. Themen sind Flächenoptimierung, Grundlagen der Akustik und Erleben des Schalls sowie modulare Akustiksysteme. Den Vorträgen schließen sich die Workshops Büroplanung und strategische Gebäudeoptimierung an. Der Teilnehmerbeitrag von 50 Euro wird der Stiftung Nikolaushilfe gespendet. Anmeldung und Informationen unter info@aconsea.com

Immofrauen

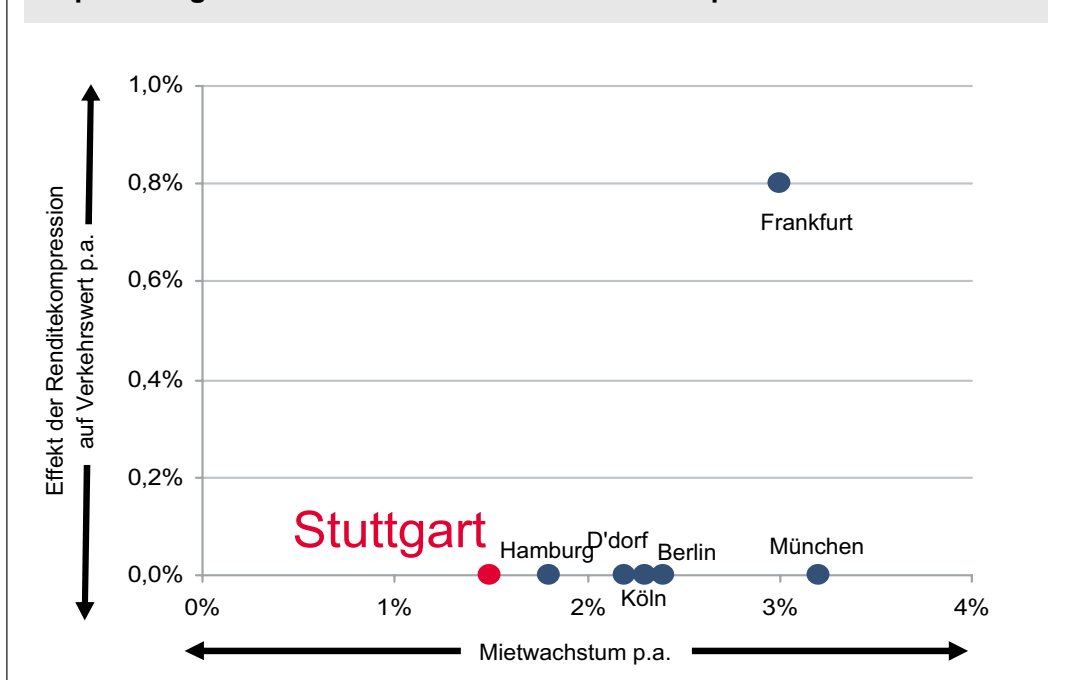
„Shoppingcenter-Management – Blick hinter die Kulissen“ lautet das Thema einer Führung durch das Breuningerland Sindelfingen mit Centermanager Joachim Trender, welche die Immofrauen am 27. September ab 19 Uhr veranstalten. Infos und Anmeldung bei mail@stuttgart.immo-frauen.de

DEALS

Karmeliter-Passage

In der Karmeliter-Passage in Esslingen wurde eine 100 m² große Handelsfläche von privat an privat verkauft, ETC-Immobilien vermittelte.

Spitzensegment: Mietwachstum vs. Renditekompression Mitte 2011–13



Ein einheitliches Bild, bis auf den Ausreißer Frankfurt

Der Blick auf die Spitzenmieten – angegeben als Jahreswert – zeigt, dass Stuttgart mit 228 Euro im Zentrum und 138 Euro in den Nebenlagen abgeschlagen auf dem letzten Platz liegt, das ist bekannt. Ebenso deutlich liegt Stuttgart jedoch bei der Leerstandsquote vorne: nur 6,3 Prozent. Platz zwei belegt Berlin mit 8,5 Prozent.

Durchschnittsrendite in den Nebenlagen

Mit **5,3 Prozent** liegt die **Spitzenanfangsrendite im Stuttgarter Zentrum** mindestens einen doppelten Schnaps über dem Durchschnittswert von 5,04 Prozent. München bietet mit 4,8 Prozent den niedrigsten Wert, Stuttgart zusammen mit Köln den höchsten. Bei den Spitzenanfangsrenditen **in den Nebenlagen weist Stuttgart mit 6 Prozent genau den Durchschnitt auf**. In Köln ist dieser Wert mit 7 Prozent am höchsten, in München mit unglaublichen 5,45 Prozent am niedrigsten. ■



**IHR REAL ESTATE PARTNER SOLLTE IHNEN NICHT ZEIGEN
WIE IHR NEUER STANDORT AUSSIEHT, SONDERN WIE ER IN 10 JAHREN AUSSEHEN WIRD.**



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

DEALS

Casa Nova

Hochtief Projektentwicklung hat das Casa Nova in der Stuttgarter Paulinenstraße verkauft. Der Preis wurde nicht kommuniziert, es müssten es etwa 40 Millionen Euro sein. Plus Alpina Real Estate Advisors, eine Tochtergesellschaft von Conren Land, erwarb das Büro- und Geschäftshaus für einen ausländischen Privatinvestor. Von der fast 12 000 m² umfassenden Mietfläche sind nahezu 50 Prozent vergeben. Die Fertigstellung ist für Ende 2011 geplant. Das Casa Nova besteht aus einem elfgeschossigen Hochhaus und einem fünfgeschossigen Hauptgebäude mit Staffelfgeschoss. Der ehemalige Unternehmenssitz von Reader's Digest wird seit Oktober 2010 revitalisiert und erweitert. Colliers Bräutigam & Krämer war für den Verkäufer beratend tätig.

Königstraße 16

Aachener Grund erwarb von Ellier Developments für nach unseren Recherchen 40 bis 50 Millionen Euro das Stuttgarter Geschäftshaus Königstraße 16 mit 4500 m² Mietfläche. Hauptnutzer sind die Filialisten New Yorker und die Görgens-Gruppe mit Kult. Die Transaktion vermittelte Colliers Bräutigam & Krämer. Anderswo war zu lesen, dass es sich bei dem verkauften Objekt um die Königstraße 19a handelt. Das ist falsch. Die Verwechslung mag daher rühren, dass die 19a ebenfalls Ellier Developments gehört und dort ebenfalls New Yorker Mieter ist.

IHK und IWS lehnen Erhöhung der Grunderwerbsteuer ab Gutachten bescheinigt negative Wirkung

Die IHK Region Stuttgart lehnt die von der Landesregierung geplante Erhöhung der Grunderwerbsteuer ebenso ab wie der IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart. Die Erhöhung belastet vor allem kleine und mittelständische Betriebe (KMU) sowie Familien mit Kindern. Dies ist das Ergebnis eines von der IHK beim Rheinisch-Westfälischen Institut für Wirtschaftsforschung (RWI) in Auftrag gegebenen Gutachtens.

„Die Landesregierung muss diesen Irrweg beenden, bevor er begonnen ist“, fordert daher Herbert Müller, Präsident der IHK Region Stuttgart. 70 bis 80 Prozent der Betriebsimmobilien in Deutschland befinden sich im Besitz der Unternehmen. Besondere Bedeutung kommt dem Immobilienvermögen nach Berechnungen des RWI vor allem bei kleinen und mittelständischen Unternehmen zu. **Die Grunderwerbsteuererhöhung behindere damit nicht nur Umstrukturierungen und Unternehmenserwerbe. Auch die 15 000 anstehenden Unternehmensnachfolgen in Baden-Württemberg wären betroffen.**

Höhere Steuer erschwert Unternehmensnachfolgen

„Die Nachfolge der kleinen und mittelständischen Unternehmen muss unterstützt, nicht behindert werden“, kritisiert der IHK-Präsident. „Die Maßnahme setzt ein völlig falsches Signal. Wer offensiv im Koalitionsvertrag die Unterstützung von Existenzgründungen und die Stärkung des Mittelstands festschreibt, darf nicht auf der anderen Seite das Gegenteil tun“, sagt Müller. Mit Sorge betrachtet er auch die Wirkung auf Familien. **Die Schaffung familienfreundlicher Bedingungen am Standort sei für die Wirtschaft ein wichtiges Anliegen.** „Nur mit der Werbung für ein attraktives Umfeld können wir auf Dauer ausreichend Fachkräfte anziehen“, meint Müller.

Durchschnittsverdiener in Großstädten besonders betroffen

Gerade junge Familien mit Kindern sind laut RWI-Studie von der Grunderwerbsteuererhöhung nachteilig betroffen. **Die im Durchschnitt für Neuerwerbe ohnehin geringe Eigenkapitalquote von rund 30 Prozent wird durch die Steuererhöhung um weitere 4,5 Prozent reduziert.** Ärgerlich sei in diesem Zusammenhang überdies die behauptete zweckgebundene Verwendung für die Kinderbetreuung. Das wisse auch die Landesregierung. Die genannte Begründung täusche lediglich darüber hinweg, dass an anderer Stelle zu viel ausgegeben und vom Sparen mehr gesprochen als umgesetzt werde.

Nach Ansicht des Branchenverbands IWS wird durch die geplante Grunderwerbsteuererhöhung vor allem die Vermögensbildung in den teuren Großstädten erschwert. **Bei Quadratmeterpreisen von rund 3000 Euro für eine neue Eigentumswohnung könne jede Mehrbelastung dazu führen, dass selbst Durchschnittsverdiener sich kein Wohneigentum mehr leisten können** – oder eben nur eine entsprechend kleinere Wohnung. Der Ausbau der Kinderbetreuung ist nach Ansicht des IWS ein extrem wichtiges Vorhaben, das aber von der Gesellschaft insgesamt und nicht nur von Immobilienkäufern finanziert werden müsse. ■

Licht aus – Spot an!

Ob Radio oder TV: Mit dem Neubau bündelt der SWR seine Kompetenzen an einem Standort. Drees & Sommer war von Beginn an mit auf Sendung. Als Bauabteilung auf Zeit haben wir Regie geführt und das Gebäude kosten- und termingerecht übergeben.

DEALS

Gewerbepark Ludwigsburg

Der Automobilzulieferer Elring-Klinger hat für 34 Millionen Euro den Ludwigsburger Gewerbepark an der Kammererstraße/Solitudestraße an Stahl verkauft, das berichtet die Immobilien Zeitung. Der Motorsägenhersteller ist bereits Hauptmieter des 14 Hektar großen Geländes.

FACHBÜCHER

Masterarbeit über „Stuttgart 21“

Die Masterarbeit von Rainer Redehase über „Stuttgart 21 – Immobilienwirtschaftliche Bedeutung“ (siehe Immobilienbrief Nr. 44 vom 20. Oktober 2009) ist jetzt als Fachbuch leicht aktualisiert erschienen. 136 Seiten mit Fotos und Abbildungen für 49,50 Euro im Diplomica Verlag, ISBN 978-3-8428-6451-1.

PERSONEN

Dreesens bei HFK

Der Rechtsanwalt Sven Dreesens (47) ist neuer Mitarbeiter der auf Bau-, Immobilien- und Vergaberecht spezialisierten Kanzlei HFK Rechtsanwälte, die seit einem Jahr auch ein Büro in Stuttgart betreibt.

Neues Innenstadtquartier für Aalen HTP eröffnet Mercatura

Hochtief Projektentwicklung (HTP) hat vorigen Freitag in Aalen das etwa 11 300 Quadratmeter Handelsfläche umfassende Innenstadtzentrum Mercatura eröffnet. Mehr als 10 300 Quadratmeter, das sind knapp 92 Prozent, sind inzwischen an 30 Geschäfte des täglichen Bedarfs und für Bekleidung sowie Dienstleister und Gastronomie vermietet.



Seit vorigen Freitag hat Aalen ein neues Einkaufszentrum

Neben zwei Einkaufsebenen entstanden **4 200 Quadratmeter Bruttogrundfläche für Büros und Dienstleistungen**. Die teilweise überdachte Mall verbindet den Zentralen Omnibusbahnhof mit der Altstadt Aalens. Auf dem Dach der Einkaufspassage wurden **14 Mietwohnungen im Maisonette-Stil** errichtet. „Das Mercatura passt sich bestens in die Aalener Innenstadt ein und erhöht die Attraktivität auch für Kunden aus dem Umland“, meint Harald Meerße, Niederlassungsleiter HTP Baden-Württemberg von Hochtief Solutions. „Wir legen Wert darauf, mit unseren Gebäuden immer auch einen Beitrag zur Stadtentwicklung zu leisten – ich denke, das ist uns auch in Aalen wieder gelungen.“

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



Baden-Württembergische Bank

- Vermittlung
 - Marktwertermittlung
 - An- und Verkaufsberatung
- Nähere Informationen unter Telefon 0711 124-42012.
Baden-Württembergische Bank. Nah dran.

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 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.



Motto „Einkaufen, Arbeiten, Wohnen“

Das neue Innenstadtviertel unter dem Motto „Einkaufen, Arbeiten, Wohnen“ umfasst **fast 42 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche auf bis zu sechs oberirdischen Geschossen**. Die Architektur greift die Struktur der umgebenden Innenstadt Aalens auf und verbindet das Mercatura mit den angrenzenden Altstadtgassen und -straßen: Die Passage mündet im Westen auf die Mittelbachstraße und öffnet sich im Osten auf den Zentralen Omnibusbahnhof und die Bahnhofstraße. „Das Fassadenbild kombiniert moderne Ansprüche mit der gewachsenen Bebauung in der Nachbarschaft“, sagt Meerße.

92 Prozent der Handelsflächen sind vermietet

Im Inneren setzt das Konzept des Mercatura auf räumliche Weite: Etwa in der Mitte weitet sich die Einkaufspassage zu einem Platz, der von einem filigran wirkenden Glasdach überspannt wird. Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss liegen die Flächen für Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie. Mieter sind beispielsweise Esprit, New Yorker, Gerry Weber und ein DM Drogeriemarkt. Für die Vermietung ist Lorenz, Näve & Kollegen zuständig.

In den Obergeschossen zwei und drei sind Büros, Dienstleistung und Wohnraum untergebracht, ergänzt durch Freiflächen und Terrassen. Die Maisonnette-Wohnungen sind von begrünten Dachlandschaften umgeben.

Sechsgeschossiger Büroturm im östlichen Eingangsbereich

Den östlichen Zutritt zur Einkaufsmeile markiert ein sechsgeschossiger Büroturm. Hier befinden sich auf jeweils 150 Quadratmetern im vierten und fünften Obergeschoss weitere Büro- und Dienstleistungsflächen. Eine Tiefgarage unter dem Areal bietet knapp 400 öffentliche Stellplätze sowie 40 Parkplätze für die Büro- und Wohnungsmieter. ■

SIE WACHSEN UND BRAUCHEN MITARBEITER?

Mit einer Anzeige im Immobilienbrief Stuttgart sprechen Sie alle an – auch diejenigen, die eigentlich gar nicht suchen. Nachweislich.

www.immobilienverlag-stuttgart.de/mediadaten