

# Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 103

www.immobilienbrief-stuttgart.de

10.04.2012

## Inhaltsverzeichnis

### Seite 2

#### Wohnen oder Gewerbe?

- Flächenmangel in Stuttgart
- Nachfrage kann nicht befriedigt werden
- Wenig städtische Grundstücke
- Wohnen am Neckarpark: nicht optimal

#### Varietät in Villa Berg

- PDI hat Nutzer gefunden

### Seite 3

#### Apple kommt

- Erster Laden im Breuningerland Sindelfingen

### Seite 4

#### Büromarkt: hoher Umsatz

- 1. Quartal sehr vielversprechend
- City dominiert
- Spitzenmiete gestiegen
- Leerstand gesunken

#### Messe Invest

- Diskussionsrunden zu Immobilien

### Seite 6

#### Auf Rekordkurs

- Investmentmarkt Stuttgart
- 1. Quartal rekordverdächtig
- Sondereinfluss LBBW-Wohnungen
- Postquartier größter Deal

#### Neuer MBA-Studiengang

- DHBW und HfWU kooperieren

### Seite 7

#### Scholz entlassen

- Mehrheit im Verband war dagegen

## Liebe Leser!

**Welche Eier sollen ins zu kleine Stuttgarter Nest?** Gewerbesteuererinnahmen oder Einkommensteuerzuweisungen? **Mehr Arbeitsplätze oder mehr Einwohner?** Es ist ein Luxusproblem, trotzdem muss es der Gemeinderat lösen und entscheiden, **ob die raren Freiflächen in der Landeshauptstadt als Wohnbau- oder Gewerbegrundstücke ausgewiesen werden.** Nachfrage ist nach beidem da, allein es fehlt am Flächenangebot.



München hat einen Teil des Wohnungs- und Arbeitsplatzproblems durch die Bebauung des ehemaligen Flughafens Riem gelöst. 18 Minuten dauert die Fahrt dahin mit der S-Bahn vom Hauptbahnhof. Poppenbüttel, an der Oberalster gelegen, ist ein beliebter Hamburger Wohnstandort und vom Hauptbahnhof 31 S-Bahn-Minuten entfernt.

**Wer am Stuttgarter Hauptbahnhof in die S-Bahn steigt, ist in 17 Minuten am Esslinger Hauptbahnhof, in 24 Minuten am Böblinger Bahnhof und in 27 Mi-**

**nuten am Flughafen.** Am Esslinger Hauptbahnhof steht die Entwicklung des ehemaligen Güterbahnhofs an, gegenüber dem Böblinger Bahnhof befindet sich das Flugfeld, einer der prosperierendsten Wohnstandorte der Region mit Platz auch für Gewerbe, und der Flughafen will sich zum Büro- und Dienstleistungsstandort entwickeln.

**Würde es da nicht Sinn machen, in einer Art Masterplan für die räumlich zusammengewachsene Region den Bedarf an Wohnen und Gewerbe insgesamt zu erheben, dafür optimale Flächen zu definieren und auszuweisen?** Bildhaft gesprochen: **Ein ganz großes Osternest mit reichlich Platz für viele schöne, bunte Eier!**

Vielleicht müssten dafür innerhalb der Region Nutzen und Lasten neu verteilt werden. Doch dies würde sich mit gutem Willen lösen lassen und wäre allemal besser, als im Stuttgarter Neckarpark auf Teufel komm raus Wohnungen zu bauen und dann den Festwirten die Musik abzudrehen und Open-Air-Konzerte abzusagen. Der für den großen Wurf notwendige Blick über den Nestrand würde sich lohnen.

**Lieber gar nicht gackern, zumindest nicht so laut, wollen die Stuttgarter Makler. Das erste Quartal am Büromiet- und Investmentmarkt war fulminant,** die Zuwächse waren die höchsten in ganz Deutschland, die Märkte steuern auf alte Rekordwerte zu. Trotzdem darf aus der Eieraubeute des ersten Quartals nicht auf den Nestinhalt am Jahresende geschlussfolgert werden. **Einige besonders große Eier, Sondereffekte genannt, sind schuld daran.**

**Ei hin, Ei her, wir hoffen, Sie hatten wunderschöne Ostern, und freuen uns gemeinsam mit Ihnen auf den (Immobilien-)Frühling.**

Mit sonnigen Grüßen

Ihr

Frank Peter Unterreiner – Herausgeber



## PROJEKTE

### Variété in Villa Berg

PDI Property Development Investors hat einen Variété-Betreiber für eine Theaternutzung mit integrierter Gastronomie für die jüngst erworbene Villa Berg (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 97 vom 17. Januar 2012) gefunden. Damit könnte das historische Gebäude denkmalschutzgerecht saniert und für die Öffentlichkeit wieder nutzbar gemacht werden. Sogar der unter Denkmalschutz stehende Sendesaal könnte als Theatersaal erhalten bleiben. Die technischen Voraussetzungen für den Variété-Betrieb mit Küche und Gastronomie würden aktuell geprüft. Für die denkmalschutzgerechte Sanierung der Villa würde die PDI mehrere Millionen investieren. Ferner sei eine Aufwertung der verwilderten Parklandschaft das Ziel. So will die PDI beispielsweise nicht mehr benötigte Straßen, Plätze und Wege entsiegeln und die historischen Wasserspiele sanieren. Für die ab Sommer dieses Jahres leer werdenden SWR-Studios prüft die PDI eine Umnutzung im Bestand mit teilweisem Rückbau und Dachbegrünung. Dabei sollen die großen Technikaufbauten von den Gebäuden verschwinden.

### Thales Ditzingen

Der Bauantrag für die neue Deutschland-Zentrale von Thales in Ditzingen wurde jüngst eingereicht. Im Mai soll die Genehmigung erteilt werden, teilt die Stadtverwaltung mit. Bereits für Juli oder August sei der Baustart geplant. Mitte 2014 könnten dann die bis zu 1800 Beschäftigten in den rund 51 500 m<sup>2</sup> großen Gebäudekomplex einziehen.

## UNTERNEHMEN

### Rhenus Midi Data

In Stuttgart-Weilimdorf bezog Rhenus Midi Data vor wenigen Tagen eine neue Logistikanlage mit 4000 m<sup>2</sup> Hallen- und 700 m<sup>2</sup> Bürofläche.

# Flächenmangel in Stuttgart: die Qual der Wahl Mehr Wohnen oder mehr Gewerbe ausweisen?

**Wohnen oder Gewerbe? Die Diskussion, die sich am Neckarpark entzündet hat, betrifft im Grunde die gesamte Stadtfläche Stuttgarts. Ist es richtig, weiterhin Gewerbegrundstücke für den Wohnungsbau umzuwidmen oder benötigt die Industriestadt Stuttgart mehr Raum für Produktion, Entwicklung und Ähnliches.**



Im Neckarpark liegen die meisten der momentan verfügbaren städtischen Grundstücke

Eine Knappheit an Wohnbaugrundstücken wie Gewerbearealen stellt Wirtschaftsförderin Ines Aufrecht fest. **Sie kann in weiten Teilen nur den Mangel verwalten. Dank Bevölkerungswachstum und expandierender Industrie platzt die Landeshauptstadt aus allen Nähten.** Während manche Städte, vor allem im Ruhrgebiet und in Ostdeutschland, mit den Problemen des Schrumpfens konfrontiert sind, sind es in Stuttgart die Herausforderungen des Wachstums. Ein Luxusproblem, wahrlich, trotzdem muss es bewältigt werden.

## Stuttgart hat weniger Raum als andere Großstädte

Denn während viele schrumpfende oder stagnierende Städte heute schon über nicht mehr genutzte Flächen verfügen, regiert in Stuttgart der Grundstücksangel. Gründe sind die Topografie, die große Teile der Stadtfläche unbebaubar machen, und die generell kleine Gemarkung. **So hat Stuttgart 207 Quadratkilometer Fläche**, Düsseldorf beispielsweise 217, Duisburg 233 und Frankfurt gar 248 Quadratkilometer. **Die Folge: irrwitzige Preise für Stuttgarter Wohnbaugrundstücke, kaum bezahlbare Logistikparzellen und die Abwanderung von Unternehmen ins Umland.** Zuletzt fällten Thales (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 94 vom 22. November 2011) und das Traditionsunternehmen Hahn & Kolb (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 96 vom 20. Dezember 2011) diese für Stuttgart schmerzliche Entscheidung.

## Städtische Gewerbegrundstücke nur am Neckarpark

Ines Aufrecht selbst kann nur am Neckarpark größere städtische Grundstücke für die gewerbliche Nutzung anbieten. Zwar gibt es eine **Zeitstufenliste Gewerbe**, Stand 2010, laut der **110,8 Hektar sogar kurzfristig bebaubar** sein sollen, doch handelt es dabei laut Aufrecht eher um eine Potenzialliste. **Im städtischen Eigentum sind davon zudem nur 17 Prozent.**

„Eine richtige Maßnahme könnte sein, Flächen durch die Stadt aufzukaufen und zu entwickeln“, meint Aufrecht. Sie hält es für wichtig, bei Anfragen auch schnell reagieren zu können. **Es sei ein Irrtum zu glauben, dass es generell keinen Bedarf gebe, nur weil einzelne Gewerbeareale schon**

## UNTERNEHMEN

### Apple kommt

Apple soll im Herbst im Breuningerland Sindelfingen auf etwa 700 bis 800 m<sup>2</sup> den ersten Laden in Baden-Württemberg eröffnen, das berichtet die Stuttgarter Zeitung. Es gelte als sicher, dass das Unternehmen mindestens einen weiteren Standort in Stuttgart selbst suche, im Gespräch sei auch das projektierte Einkaufszentrum Milaneo von ECE und Strabag.

## VERMIETUNGEN

### „Charisma“ Esslingen

Die DSK-Gruppe eröffnet im zweiten Quartal in der Esslinger Martinstraße 26/1 das Gastronomiekonzept „Charisma“ auf 400 m<sup>2</sup>. Vermieterin ist Fiwo Wohnbau, Jones Lang LaSalle vermittelt.

### Tip-Top in Ehningen

Tip-Top Dienstleistungen eröffnet in Ehningen, Landkreis Böblingen, einen neuen Vertriebs- und Lagerstandort. Das auf Gebäudemanagement, Reinigung und Instandhaltung spezialisierte Unternehmen mietete 500 m<sup>2</sup> von einem institutionellen Investor, Realogis vermittelt.



Wohnungsbau auf dem Flugfeld entlastet auch den Stuttgarter Markt

**länger am Markt seien.** Anfragen nach Gewerbegrundstücken müssten passgenau befriedigt werden, während sich Wohnen angepasst realisieren lasse.

## Zahlreiche Gewerbegrundstücke wurden schon für Wohnen umgewidmet

Die Entscheidung, wo künftig Wohnen und wo Gewerbe realisiert wird, liegt beim Gemeinderat, betont die Wirtschaftsförderin. Sie weist aber darauf hin, dass in der Vergangenheit viele Gewerbeflächen bereits in Wohngrundstücke umgewandelt wurden, das Angebot hier tendenziell kleiner werde.

**Wichtig ist ihr auch der Hinweis, dass durch den Wegzug von Thales und Hahn & Kolb nicht zwingend Arbeitsplätze verloren gehen würden.** Die Areale würden schließlich nachgenutzt, Angaben dazu wollte Aufrecht aber keine machen. Wie der Immobilienbrief Stuttgart recherchiert hat, wird das Hahn-&Kolb-Gelände künftig wohl von Daimler belegt, während sich auf dem Thales-Areal die Sportwagenschmiede Porsche niederlässt.

## Neckarpark: Die Emotionen kochen hoch

Die Diskussion um den Neckarpark zeigt exemplarisch, wie emotional das Thema Wohn- oder Gewerbeansiedlung in Stuttgart momentan geführt wird **und welche Probleme bei der Umwidmung eines Standorts auftreten können.** Rund 450 Wohnungen sollen nach einem Gemeinderatsbeschluss zwischen der Daimlerstraße, der dann verlegten Benzstraße und den Cannstatter Gleisanlagen entstehen. Entlang der Benzstraße ist ein Gewerberiegel mit 65 000 Quadratmetern Gewerbefläche vorgesehen, an der Daimlerstraße hat der Münchner Investor Doblinger eine Option auf drei Parzellen.

Jetzt fordern CDU, Freie Wähler und die FDP (die schon immer gegen Wohnen war) eine **Änderung des Bebauungsplans und die Beibehaltung von Gewerbe.** Ein Lärmgutachten des VfB Stuttgart und jüngst eine Klageandrohung von Bewohnern gegen den Lärmpegel bei Cannstatter Frühlings- und Volksfest würden für neue Fakten sorgen. SPD, Grüne und SÖS sehen das anders, es soll bei der Wohnbebauung bleiben. CDU-Fraktionsvorsitzender Alexander Kotz kontert, dass dann auch Open-Air-Konzerte gefährdet wären.

## Wohnen im Neckarpark: bestenfalls suboptimal

Aus Sicht der CDU-Fraktion wäre ein Wohnen im Neckarpark nicht angenehm. Das Wohngebiet müsste durch eine geschlossene Riegelbebauung abgeschirmt werden, eine Lärmschutzwand zum Bahndamm hin sei nötig und nur durch den Einbau der sogenannten „Hamburger Fenster“ könnten die Lärmschutzvorschriften eingehalten werden. Die CDU würde daher am Neckarpark lieber ein **Energiespar-Cluster**, bestehend aus Handwerksbetrieben, Zulieferern und Dienstleistern, oder ein **Nah-Logistik-Zentrum** sehen, von dem aus die Waren mit Elektrofahrzeugen in die Innenstadt gebracht werden. **Möglich seien jedoch weiterhin etwa 100 Wohnungen zur Arrondierung des Wohngebiets Veielbrunnen.** ■

## MARSTALL

Verwaltungsgesellschaft mbH

Ihr Spezialist für strategisches und operatives  
**IMMOBILIENMANAGEMENT**



### SICHERN SIE IHRE WERTE MIT UNS!

So erreichen Sie uns:  
Johannesstraße 19 | 70176 Stuttgart  
Telefon: +49 (0) 711/48 94 58-0  
Telefax: +49 (0) 711/48 94 58-60  
frank.ritschek@marstall-verwaltung.de

www.marstall-verwaltung.de

**VERMIETUNGEN**

**Eberspächer Esslingen**

Der Automobilzulieferer Eberspächer mietete in der Fritz-Müller-Straße in Esslingen 6000 m<sup>2</sup> Bürofläche an. Pflugfelder Immobilien vermittelte.

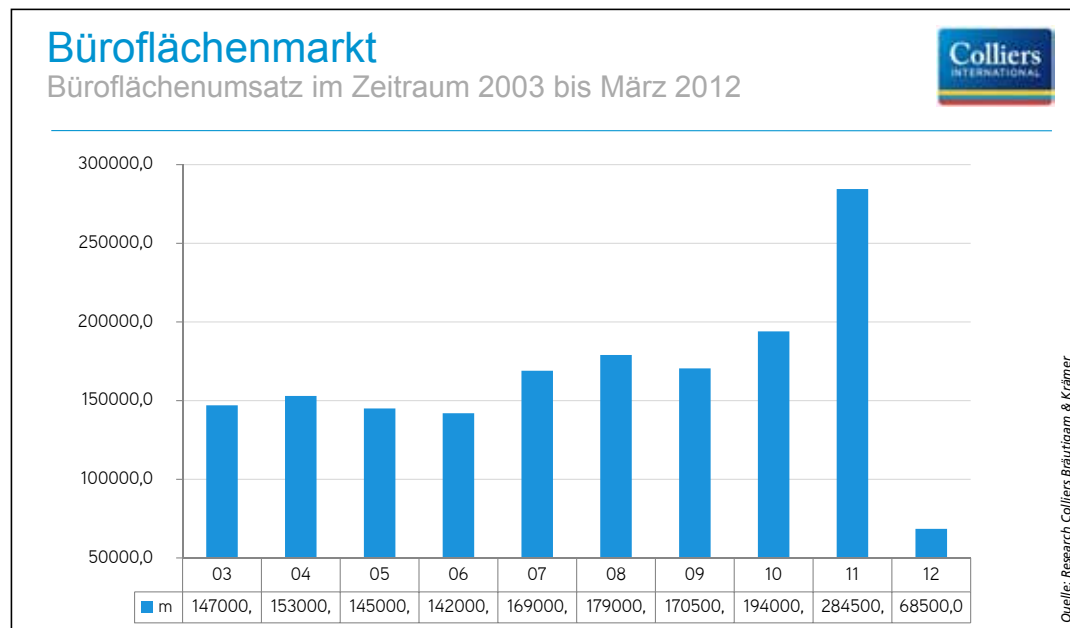
**TERMINE**

**Messe Invest**

Auf der Anlegermesse Invest beschäftigen sich zwei Podiumsdiskussionen mit Immobilien Themen. Am 27. April diskutieren von 13 bis 14 Uhr über „Indirekte Anlagen in Immobilien – Chancen und Risiken von Immobilienaktien und Immobilienfonds“ Michael Beck (Ellwanger & Geiger), Peter M. Haid (BW-Bank), Torsten Knappmeyer (Deka Immobilien) und Michael Ruhl (DFH Deutsche Fonds Holding). Am 28. April von 12.30 bis 13.30 Uhr lautet das Thema „Direkte Anlagen in Immobilien – gefragt wie nie: Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser“ mit Robin Frank (Immobilienvermittlung BW), Erich Hildenbrandt (Hildenbrandt Immobilien) und Frank Talmon l'Armee (Nord-Süd Hausbau). Ort ist jeweils das Top-Themen-Forum, Moderator ist Frank Peter Unterreiner, Herausgeber des Immobilienbrief Stuttgart.

# Büromarkt Stuttgart 1. Quartal Hoher Vermietungsumsatz – vierversprechender Start

Hervorragend lief das erste Quartal am Stuttgarter Büromietmarkt. Einen Umsatz von 69 000 Quadratmetern, eine steigende Spitzenmiete und einen sinkenden Leerstand melden die drei führenden Maklerhäuser Colliers Bräutigam & Krämer, Bankhaus Ellwanger & Geiger und Jones Lang LaSalle.



2012 verspricht, an die guten Vermietungsjahre vor 2011 anzuknüpfen

„Stuttgart liegt auf Rekordkurs“, jubelt Sandro Camilli, Niederlassungsleiter von Jones Lang LaSalle (JLL). Seit 2008 habe es kein besseres erstes Quartal gegeben. „Es besteht eine automobilgetriebene Nachfrage in der gesamten Region“, konstatiert Camilli. „Großgesuche von 20 000 bis 30 000 Quadratmetern, eine Größenordnung, die es noch nie gab, beflügeln die Nachfrage“, stellt er fest. **Nur das beschränkte Angebot könne die Nachfrage stoppen.** Er meldet für das erste Quartal ein Umsatzplus gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 122 Prozent – der stärkste Zuwachs unter den sieben Immobilienhochburgen.

## Spitzenmiete auf 20 Euro geklettert – 2012 wird ein gutes Jahr

Von über 200 000 Quadratmetern Umsatz für das Gesamtjahr geht daher Thomas Zaiser, Partner Bürovermietung bei Colliers Bräutigam & Krämer (CBK), aus. Zum Vergleich: 2011 war mit 284 500 Quadratmetern ein Ausnahmejahr, generell gilt in Stuttgart ein Wert von 200 000 Quadratmetern als herausragend. **Die Bereitschaft zur Anmietung hochwertiger Flächen führt nach Beobachtung von Zaiser auch zu steigenden Mieten.** So sei die Spitzenmiete auf 20 Euro geklettert. Bereits im vierten Quartal 2011 meldeten CBK und Ellwanger & Geiger (E&G) mit 18,80 Euro eine neue Höchstmiete. Die Durchschnittsmiete beträgt laut Zaiser nun 11,90 Euro. JLL nennt einen Anstieg der Spitzenmiete um 2,8 Prozent auf 18,50 Euro.

Eine von 5,7 auf 5,4 Prozent gesunkene Leerstandsrate aufgrund des hohen Umsatzes ermittelte Ulrich Nestel, Leiter Bürovermietung bei Ellwanger & Geiger. Der Leerstand würde nur noch 401 000 Quadratmeter betragen und sei damit innerhalb eines Quartals um 23 000 Quadratmeter gesunken. **Fertiggestellt werden laut Nestel dieses Jahr lediglich 47 800 Quadratmeter Bürofläche, davon seien 37 900 Quadratmeter bereits vorvermietet.** Für 2013 meldet CBK ein Fertigstellungsvolumen von 124 000 Quadratmetern, und auch davon sei knapp die Hälfte bereits vergeben.



### 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

**TERMINE**

**Bundeskongress des IVD**

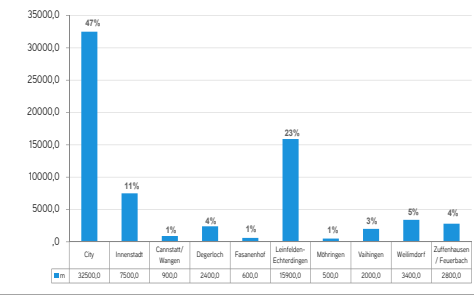
Der Deutsche Immobilitätstag des IVD findet am 3. und 4. Mai in Stuttgart in der Carl-Benz-Arena statt. Themen sind beispielsweise die Akquise, das Steuerrecht und die demografische Entwicklung und ihre Auswirkung auf den Immobilienmarkt. Die Teilnahme kostet 99 Euro für IVD-Mitglieder und 199 Euro für Nichtmitglieder. [www.ivd.net](http://www.ivd.net)

**Neue Fachgruppe**

Die Ingenieurkammer Baden-Württemberg gründet eine Fachgruppe Immobilien- und Facility Management. Die konstituierende Sitzung ist am 20. April um 14 Uhr in der Stuttgarter Geschäftsstelle, Zellerstraße 26. Mit Vorträgen von Christian Bürk, Geschäftsführer des Beratungsunternehmens Ad-juvo zum Thema „FM-gerechtes Planen – lohnt sich der Aufwand?“ und Wilfried Hajek, Heilbronner Baubürgermeister, zum Thema „Investoren, Betreiber, Nutzer – was erwarten Auftraggeber vom Facility Management?“ wird in die Thematik des FM eingeführt. Die Teilnahme ist kostenlos, Anmeldung bei Gerhard Freier, Technikreferent der Ingenieurkammer, unter [freier@ingbw.de](mailto:freier@ingbw.de)

**Büroflächenmarkt**

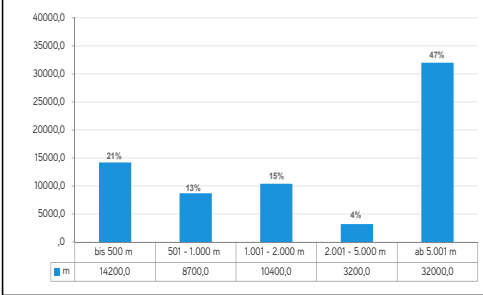
Büroflächenumsatz bis März 2012 nach Teilmärkten



Quelle: Research Colliers Bräutigam & Krämer

**Büroflächenmarkt**

Büroflächenumsatz bis März 2012 nach Größenklassen



Quelle: Research Colliers Bräutigam & Krämer

**Fast 50 Prozent: Die City war der umsatzstärkste Teilmarkt**

Umsatzstärkster Teilmarkt war die City mit 32 700 Quadratmetern, sagt Nestel. Die Großanmietungen von EnBW und der Rechtsanwaltssozietät Gleiss Lutz hätten dazu beigetragen, dass fast die Hälfte des gesamten Vermietungsvolumens auf diesen Teilmarkt entfiel. In der Innenstadt wurden 8200 Quadratmeter umgesetzt. Die schwächsten Teilmärkte waren laut E&G Bad Cannstatt/Wangen mit 900 Quadratmetern und Fasanenhof mit 600 Quadratmetern. **„Für ein positiv überraschendes Ergebnis sorgte der Teilmarkt Leinfelden-Echterdingen“**, sagt Zaiser. Mit nur drei Abschlüssen sei ein Umsatz von 15 900 Quadratmetern erreicht worden.

Insgesamt zählte er 75 Mietverträge. Umsatzstärkste Branche waren laut Zaiser Beratungsunternehmen mit 22 900 Quadratmetern. Die zweitstärkste Branche war mit 15 000 Quadratmetern Tourismus und Verkehr, gefolgt vom verarbeitenden Gewerbe mit 11 600 Quadratmetern.

**Außergewöhnlich: Große Mietverträge dominierten**

Außergewöhnlich für Stuttgart ist auch, dass fast die Hälfte des Vermietungsvolumens auf die Größenklasse über 5000 Quadratmeter entfällt. Auf das sonst oft dominierende Segment bis 1000 Quadratmeter sind es laut CBK hingegen nur 34 Prozent. ■

**Der Report „Immobilienstandort Stuttgart – Der Büromarkt im Überblick, Stand März 2012“ von Colliers Bräutigam & Krämer ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter <http://www.immobilienviertel-stuttgart.de/bueroundinvestment.html>**

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



**TERMINE**

**Flugfeld**

**Böblingen/Sindelfingen**

Crenet Deutschland und IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart laden am 26. April gemeinsam zur Besichtigung des Flugfelds ein. Treffpunkt ist um 17 Uhr im Forum 1 am Konrad-Zuse-Platz. Die Teilnehmerzahl ist begrenzt, Anmeldung notwendig unter [info@crenet.com](mailto:info@crenet.com)

**HOCHSCHULEN**

**DHBW und HfWU kooperieren**

Im Herbst startet der berufs begleitende MBA-Studiengang „Management and Real Estate“ in Kooperation der DHBW Stuttgart und der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen. Ziel ist die Verbindung von Theorie und Praxis der Immobilienwirtschaft, die Förderung der Managementkompetenzen stehen im Mittelpunkt, ein Auslandsaufenthalt ist Teil des Studiums. Die wissenschaftlichen Leiter der MBA-Programme der HfWU, Kurt Maier und Peter Steinbrenner, werden dabei durch Hanspeter Gondring, Studiengangsleiter Immobilienwirtschaft der DHBW Stuttgart, unterstützt. Kursstart ist am 12. Oktober. Bereits seit zehn Jahren führen die Duale Hochschule und die HfWU gemeinsam den Studiengang „Management and Finance“ durch. [www.campusoffinance.de](http://www.campusoffinance.de)

## Investmentmarkt Stuttgart 1. Quartal Transaktionsvolumen liegt stramm auf Rekordkurs

Ein ganz großer Jahrgang zeichnet sich am Stuttgarter Investmentmarkt ab. Rund 730 Millionen Euro wurden im ersten Quartal investiert, 1,5 Milliarden Euro lautet die Prognose für das Gesamtjahr.

400 bis 500 Millionen Euro Umsatz, das entspricht einem durchschnittlichen Investmentjahr in Stuttgart. 2008, 2010 und 2011 wurde dies mit je rund 500 Millionen Euro erreicht. 2009 war mit 320 Millionen Euro dagegen enttäuschend. Die Ausnahmejahre waren – wie in Deutschland im damaligen Boom generell – 2006 mit 1,5 Milliarden Euro und 2007 mit 1,8 Milliarden Euro. 2012 wird wieder ein Ausreißer nach oben und könnte mit etwas Glück an das Jahr 2007 anknüpfen.

### Allein 400 Millionen Euro für die LBBW-Wohnungen

Das ist typisches schwäbisches Makler-Understatement: In den Zahlen von Colliers Bräutigam & Krämer sowie des Bankhauses Ellwanger & Geiger (Jones Lang LaSalle erfasst nur gewerbliche Transaktionen) taucht der Verkauf der LBBW-Wohnungen an das Konsortium um Patrizia nur als Fußnote auf. Offiziell gemeldet werden 330 Millionen Euro für die ersten drei Monate (darauf fußen auch die weiteren Auswertungen), doch entfallen auf Stuttgart LBBW-Wohnungen ein Wert von geschätzt 400 Millionen Euro.

### Investmentmarktüberblick: Büro-Spitzenrendite

Quartal	1/2011	2/2011	3/2011	4/2011	1/2012
Berlin	5,00	4,95	4,95	4,95	4,95
Düsseldorf	5,15	5,15	5,15	4,95	4,95
Frankfurt/IM	4,90	4,90	4,85	4,80	4,80
Hamburg	4,90	4,90	4,85	4,85	4,75
Köln	5,25	5,25	5,25	5,20	5,20
München	4,80	4,80	4,75	4,75	4,75
<b>Stuttgart</b>	<b>5,25</b>	<b>5,25</b>	<b>5,25</b>	<b>5,15</b>	<b>4,95</b>

Quelle: Jones Lang LaSalle GmbH, Research

München, Hamburg und Frankfurt sind noch teurer als Stuttgart

Von einem Transaktionsvolumen von 1,5 Milliarden Euro bis Jahresende gehen Frank Leukhardt, Partner Investment bei Colliers Bräutigam & Krämer, und Björn Holzwarth, Leiter Gewerbeimmobilien bei Ellwanger & Geiger, aus. Vorausgesetzt, das Einkaufszentrum **Milaneo wird verkauft, der Preis dafür dürfte** – ohne die Büros, das Hotel und die Wohnungen, die zu einem späteren Zeitpunkt auf den Markt kommen – **bei etwa 380 Millionen Euro liegen.**

# Ingenieure & Ärzte?

Wir sprechen beide Sprachen! Denn für zukunftsfähige Kliniken sind beide Expertisen gefragt. Durch den ganzheitlichen Ansatz unserer Healthcare-Experten erhalten Sie eine funktionierende, effiziente und ökologische Immobilie. Ganz im Sinne von „the blue way“!

**PERSONEN**

**Scholz entlassen**

*Der Böblinger Oberbürgermeister Wolfgang Lützner als Verbandsvorsitzender hat den Geschäftsführer des Zweckverbands Flugfeld Böblingen/Sindelfingen fristlos entlassen. Grund dafür soll ein Streit zwischen Lützner und seinem Sindelfinger Amtskollegen Bernd Vöhringer gewesen sein. Wie zu hören ist, soll eine Mehrheit im Zweckverband vergebens gegen die Entlassung von Scholz votiert haben. Offiziell wird Scholz von Lützner dafür gelobt, sich „in den vergangenen fast zehn Jahren fachlich überaus kompetent und leidenschaftlich für die Entwicklung des neuen interkommunalen Stadtteils“ engagiert zu haben. Scholz will gegen diese Entscheidung vor dem Arbeitsgericht klagen. Bis zur Neubesetzung soll die stellvertretende Geschäftsführerin Corinna Clemens den Zweckverband leiten.*

**PERSONEN**

**Webeler bei Dewag**

*Der Diplom-Ökonom Rolf Moritz Webeler (46) übernahm bei der Dewag die neu geschaffene Stelle Leiter Investment. Webeler ist seit rund 20 Jahren in der Immobilienbranche und war unter anderem bei IVG Immobilien.*

**Milaneo, Bülow-Projekte und andere stehen auf der Verkaufsliste**

Da der Verkauf nach Einschätzung des Immobilienbrief Stuttgart in den nächsten Wochen vermeldet werden wird, müssten die 1,5 Milliarden Euro zu erreichen sein. Weitere Verkaufskandidaten sind die Projekte von Bülow in der Lautenschlager Straße und Bolzstraße. Ein entsprechender Vorvermietungsstand ist erreicht und Gespräche laufen seit längerem. Auch die Königsbaupassagen sollen nach einer Neupositionierung verkauft werden. Sollte dies noch 2012 der Fall sein, würde der Deal das Investmentvolumen signifikant nach oben treiben.

**Postquartier von Hines war die größte Einzeltransaktion**

Allein die 330 Millionen Euro ohne die LBBW-Wohnungen bedeuten laut Alexander Veiel, Niederlassungsleiter bei Jones Lang LaSalle (JLL), gegenüber dem Vergleichszeitraum 2011 fast eine Verfünfachung des Transaktionsvolumens. Die größten Einzeldeals waren **der Verkauf des Postquartiers von Hines Immobilien an die Baden-Württemberg Stiftung** für zirka 130 bis 140 Millionen Euro und von **Teilen des „XCEL-Business-Campus“** an Porsche. Für die zehn Hektar große, bebaute Fläche soll Deltona Real Estate über 100 Millionen Euro erlöst haben. Der drittgrößte Deal dürfte das **Tübinger Carré von Archon Loan Asset Management an Gurgiel Liegenschaftsverwaltung** gewesen sein. Bei rund 19 000 Quadratmetern Mietfläche und 100 Stellplätzen veranschlagen wir einen Kaufpreis von etwa 35 bis 40 Millionen Euro. Verkauft wurde auch das **„Theo 10“ in der Theodor-Heuss-Straße 10** durch Projektpartner W2 und einen Eigenkapital-Beteiligungsfonds der Competo Capital Partners. Realisiert wurde der Neubau durch Willersch Architekten. Unbestätigten Gerüchten zufolge soll RREEF, die Immobilieninvestmenttochter der Deutschen Bank, die Immobilie für zirka 14,8 Millionen Euro für einen Spezialfonds erworben haben.

**2012: wieder mehr Verkäufe von Bestandsimmobilien erwartet**

**Das hohe Transaktionsvolumen resultiert aus den hohen Vermietungsumsätzen 2010 und 2011**, urteilt Veiel. So hätten fertiggestellte Immobilien aufgrund ihrer Vermietung veräußert werden können. Für das laufende Jahr rechnet er auch mit mehr Bewegung bei Bestandsimmobilien.

Etwas mehr als zehn Transaktionen in den ersten drei Monaten zählte Holzwarth, etwa die Hälfte lag im einstelligen Millionenbereich. **„Der Fokus der Investoren lag auf der Nutzungsart Geschäftshäuser mit rund 48 Prozent Anteil am Transaktionsvolumen, gefolgt von der Nutzungsart Büro“**, sagt er. Das LBBW-Portfolio sei hierbei nicht berücksichtigt. „Als Käufer waren semi-institutionelle Investoren mit rund 41 Prozent Anteil am Transaktionsvolumen am aktivsten, gefolgt von den Non-Properties, die mit etwa 23 Prozent ebenfalls eine hohe Investitionsbereitschaft zeigten“, weiß Holzwarth. Auf der Verkäuferseite seien die Entwickler mit 68 Prozent dominierend gewesen.



**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

Impressum

Immobilienbrief  
STUTT GART



ISSN 1866-1289

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner  
redaktion@  
immobilienverlag-stuttgart.de

Verlagsleitung:

Stefan Unterreiner  
verlag@  
immobilienverlag-stuttgart.de

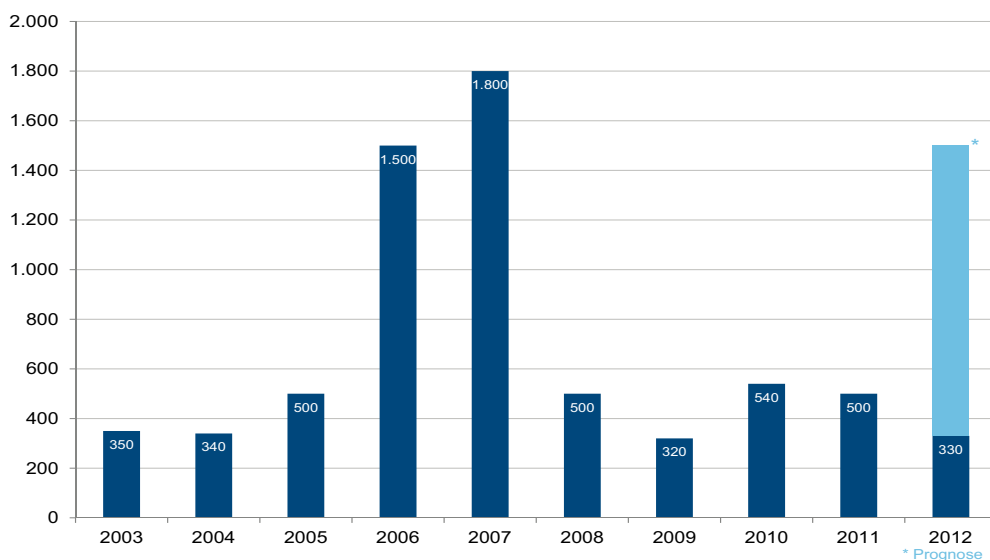
Immobilienverlag  
Stuttgart GbR

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

Transaktionsvolumen (inkl. Wohnen)

Zeitraum 2003 bis Q1 2012 (Prognose) – in Mio. €



Quelle: Research Colliers Bräufigam & Krämer

Core steht unverändert im Fokus der Investoren

Im Fokus stehen laut Frank Leukhardt unverändert innerstädtische Core-Investments. **So seien knapp 70 Prozent des Volumens auf die Innenstadt entfallen, fast 60 Prozent der Transaktionen betrafen risikoaverse Geschäftshäuser.** „Wie Ende vergangenen Jahres prognostiziert, gewinnt der Projektentwicklungsmarkt 2012 zunehmend an Bedeutung“, sagt er. So sei das erste Quartal geprägt gewesen durch den Verkauf realisierter innerstädtischer Projektentwicklungen und Grundstückstransaktionen.

Obwohl weitere Projektentwicklungen attraktive Investitionsmöglichkeiten bieten würden, sieht Leukhardt **unverändert einen deutlichen Nachfrageüberhang nach Core-Immobilien.** So seien bei den bisherigen Transaktionen institutionelle Investoren nur selten zum Zug gekommen. **Leukhardt erwartet daher im Core-Bereich äußerst stabile Renditen.** Alexander Veiel konstatiert im ersten Quartal einen Rückgang der Spitzenrenditen von Büroimmobilien um 20 Basispunkte auf 4,95 Prozent. Die Spitzenrendite für innerstädtische Geschäftshäuser sei mit 4,25 Prozent stabil geblieben.

**Bei risikoreicheren Investments herrscht laut Leukhardt hingegen nach wie vor Zurückhaltung.** Gründe seien die aus Sicht der potenziellen Käufer zu hohen Kaufpreisvorstellungen und die geringe Finanzierungsbereitschaft der Banken in diesem Segment. ■

**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/mediadata](http://www.immobilienverlag-stuttgart.de/mediadata)

