

Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 110

www.immobilienbrief-stuttgart.de

07.08.2012

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Stuttgarter Baurechtsamt soll effizienter werden

- Abläufe und Prozesse durchleuchten
- Externe Unterstützung
- CDU-Fraktion stellt Antrag

Klinik auf Flugfeld

- Gemeinschaftskrankenhaus von BB und Sifi

Seite 3

Neues vom Neckarpark

- Keine Hotels

Seite 4

Logistikmarkt Region Stuttgart

- Ungebrochen hohe Nachfrage
- Angebot fehlt weiterhin
- Neue Projekte kaum durchsetzbar

Seite 5

Wohnen in Stuttgart

- Mietbelastung bei 22 Prozent

Seite 6

Nestbau Tübingen

- Social Business im Schwabenland
- Erstes Projekt startet

Immofrauen

- Bundeskongress in Stuttgart

Seite 7

Campus Böblingen

- Deka kauft Logistikobjekt

Seite 8

Hugo-Häring-Landespreis

- Metropolregion sahnt ab
- 7 Immobilien ausgezeichnet

Liebe Leser!

Das Stuttgarter Baurechtsamt könnte sich wahrscheinlich mit dem Titel „meistgescholtene Behörde“ schmücken. Bauwillige und ihre Architekten klagen über lange Bearbeitungszeiten von Bauanträgen und sprechen von Schikane – die meisten hinter vorgehaltener Hand, weil sie sonst Repressalien fürchten –, die Verwaltung selbst klagt über chronische Überarbeitung der Mitarbeiter.



Das Problem an der Wurzel packen will ein Antrag der Stuttgarter CDU-Fraktion, der, so sieht es zumindest im Moment aus, eine Mehrheit finden könnte. Dabei sollen mithilfe externer Beratung die Strukturen und Prozesse generell analysiert und neu definiert werden. Der große Wurf also. Das ist sicherlich richtig, denn mit Klein-Klein kann das Problem nicht gelöst werden. Und Stuttgart würde die Chance erhalten, zum Vorreiter in Sachen bürgerfreundlicher und effizienter Bauverwaltung zu werden.

Falls dieser für die Stadt wichtige Beschluss im Herbst gefällt wird, gebührt den Räten Respekt dafür, dass sie parteipolitischen Zwist wenige Wochen vor der OB-Wahl außen vor gelassen haben. Früher einmal war die Stuttgarter Kommunalpolitik bekannt dafür, dass es den Gemeinderäten primär

um die Sache ging. Das war in den vergangenen Jahren leider nicht immer so. Ein Rückfall in alte Verhaltensmuster wäre hier zu begrüßen.

Noch immer nicht gelöst ist das Problem, dass in der Metropolregion geeignete und bezahlbare Logistikflächen fehlen. Die Makler berichten von einer hohen Nachfrage, der leider kein ausreichendes Angebot gegenübersteht. Hier muss die Politik endlich handeln.

Nestbau handelt, kann aber das Problem, dass bezahlbarer Wohnraum im Südwesten und insbesondere in Tübingen fehlt, alleine nicht lösen. Trotzdem soll die Idee eines Social Business im Wohnungsbau dazu beitragen, dass Investoren trotz Einbußen bei der Rendite Einkommensschwächeren und sozial Benachteiligten zu bezahlbarem Wohnraum verhelfen. Eine gute Idee.

Wir handeln auch – und packen die Koffer. Urlaubszeit, Sommerpause. Die nächsten vier Wochen verschonen wir Sie, dann konfrontieren wir Sie wieder mit Zahlen und Fakten, mit Neuigkeiten und Projekten. Genießen Sie den Sommer! Bis dann.

Mit relaxt-faulen, aber herzlichen Grüßen

Ihr

Frank Peter Unterreiner – Herausgeber



Einen Großen Hugo bekam auch das Betriebsrestaurant von Trumpf



PROJEKTE

Klinik auf dem Flugfeld?

Die beiden Krankenhäuser in Böblingen und Sindelfingen sollen geschlossen und durch einen 334 Millionen Euro teuren Neubau auf dem Flugfeld ersetzt werden, meldet Thomas Daily. Das sei die Empfehlung eines Gutachtens, das vom Klinikverbund Südwest präsentiert wurde. Von der Investition würden 263 Millionen Euro auf die Baukosten und 15 Millionen Euro auf den Erwerb des 50 000 m² großen Areals entfallen. Für ein Parkhaus mit 925 Stellplätzen wird mit Kosten von etwa 7,4 Millionen Euro gerechnet. Die Gutachter gehen laut Thomas Daily von einer Bauzeit von knapp sieben Jahren aus. Wenn es nach dem Willen der Klinikgesellschaft geht, soll die neue Klinik im Jahr 2020 eröffnet werden.

Luxusvillen Leonberg

In Halbhöhenlage von Leonberg realisiert die Bietigheimer Wohnbau vier Villen für je



1,139 Millionen Euro mit 225 m² Wohnfläche auf drei Etagen.

B&B Hotel auf dem Flugfeld

B&B Hotels wird auf dem Flugfeld Böblingen-Sindelfingen ein Hotel garni mit 100 Zimmern und 185 Betten errichten. Die deutsche Tochter des französischen Unternehmens hat ein 2045 m² großes Baufeld an der Konrad-Zuse-Straße erworben. Der Gebäudekörper wird maximal fünf Geschosse umfassen, zirka 43 Parkplätze sollen ebenerdig und teilweise ins Gebäude integriert erstellt werden. Die Investitionssumme beträgt 4,5 Millionen Euro. Baustart ist für den Winter 2012, die Eröffnung für Herbst 2013 geplant.

CDU-Antrag sieht externe Beratung vor Stuttgarter Baurechtsamt soll effizienter werden

Die Prozesse der Stuttgarter Baubehörden – zuvorderst des Baurechtsamts – und der Ablauf einer Baugenehmigung sollen grundsätzlich und mit fremder Hilfe geprüft und hinterfragt werden. Dies sieht ein Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion vor, der von Baubürgermeister Matthias Hahn und seiner SPD begrüßt, von den Grünen jedoch abgelehnt wird.

Von einem „Baubremungsamt“, das zu einem Engpass bei der Bearbeitung von Bauanträgen geworden wäre, spricht der CDU-Fraktionsvorsitzende Alexander Kotz. **Den Mitarbeitern attestiert er guten Willen und Freude an ihrer Arbeit, doch sie seien überfordert und das führe zu entsprechenden Abwehrreaktionen.**

Mitarbeiter greifen zu Abwehrmaßnahmen

Kotz nennt ein Beispiel: Ein mittelständisches Unternehmen habe die Wahl gehabt zwischen zwei nahezu gleichen Grundstücken in Fellbach und Stuttgart und – um sich die Frage der Ansiedlung offenzuhalten – zwei identische Bauanträge eingereicht. In Stuttgart hätte der Architekt den Bauantrag nach mehreren Wochen mit einem ablehnenden Bescheid zurückerhalten. Begründung: Der Antrag sei mangelhaft, eine Türe zwischen Büro und Halle sei nicht als Brandschutztüre deklariert. In Fellbach hingegen griff der Sachbearbeiter zum Telefon und fragte den Architekten, ob er den Plan handschriftlich ändern dürfe. Für Kotz ist dieser Fall symptomatisch für die Situation im überforderten Baurechtsamt. **Doch so gingen Stuttgart Ansiedlungen verloren, überlange Bearbeitungszeiten würden die Kosten in die Höhe treiben.**

Bauanträge sind komplexer geworden

Für die Überlastung des Baurechtsamts sieht der CDU-Vormann viele Gründe. So würde es bei Großprojekten heute öfter Nutzungsänderungen geben als früher. Die Interimsnutzung von Gebäuden hätte zugenommen, die geänderte Landesbauordnung und die Anforderungen des energetischen Bauens würden weiter zu Mehraufwand führen.

Die CDU-Fraktion sieht das Problem nicht zwingend bei zu wenig Mitarbeitern. Zwei Stellen seien neu geschaffen worden – dafür hat sich auch der Branchenverband IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart wie der Immobilienbrief Stuttgart eingesetzt –, 116 Stellen seien vorhanden. **Vielmehr müssten die Strukturen und Abläufe auf den Prüfstand, ebenso die räumliche und technische Ausstattung.** Und zwar mithilfe von externer Beratung, **dafür habe Kämmerer Michael Föll schon seine Unterstützung signalisiert.**

Alte Ideen: Ombudsmann und Runder Tisch für Baugenehmigungen

So bringt Kotz beispielsweise die **Idee eines neu strukturierten Bauamts** ins Spiel. Auch könne es besser sein, eine **Baugenehmigung nicht in den Ämterumlauf zu geben, sondern sie am Runden Tisch mit den betroffenen Behörden zu besprechen.** Ein Ombudsmann könnte **größere oder komplexere Vorhaben begleiten.** Beides sind **Ideen, die der IWS dem Rathaus schon 2007 als Ergebnis von Workshops mit Vertretern der Immobilienwirtschaft vorgeschlagen hat.** Der IWS-Vorstandsvorsitzende Peter Brenner sieht den CDU-Vorschlag denn auch als richtigen Weg. Prozesse würden Veränderungen unterliegen und müssten regelmäßig hinterfragt werden. **Der Branchenverband sei gerne bereit, hier seine Expertise zur Verfügung zu stellen.**

Baubürgermeister Hahn: Entlastung muss schnell kommen

Auf Zustimmung stößt der Antrag beim Baurechtsamt. Der stellvertretende Amtsleiter Rainer Grund beurteilt ihn als konstruktiv und hält es für **richtig, das gewünschte Niveau zu definieren und die Punkte Ressourcenausstattung und Leistungserbringung in Relation zu setzen.**

PROJEKTE

Markthalle

Scharnhäuser Park

Das Siedlungswerk hat das letzte städtische Grundstück im Scharnhäuser Park erworben. Ursprünglich war die fast 6000 m² große Parzelle als Hotelstandort ausgewiesen, jetzt entstehen 50 Eigentumswohnungen, Büro- und Einzelhandelsflächen, zudem eine Markthalle auf 400 m², in der überwiegend regionale Produkte angeboten werden sollen. Für das zirka 15 Millionen Euro teure Projekt wurde ein Architektenwettbewerb gestartet, zu dem elf Büros geladen wurden. Ende 2013 soll Baubeginn sein.

Neues vom Neckarpark

Das zumindest vorübergehende Aus für den geplanten Hotelpark im Stuttgarter Neckarpark meldet die Stuttgarter Zeitung. Der Hamburger Projektentwickler MPP Meding Plang Projekt habe sich von der Idee verabschiedet, dort ein Zwei- und Dreisternehotel sowie ein Boardinghouse zu bauen. Dafür sei die Dibag, die an der Daimlerstraße ein Dienstleistungszentrum plant, mit Celesio im Gespräch. Der Pharmahändler will seinen Standort in der Neckartalstraße aufgeben.

Gold für „Think K“

Das Projekt „Think K“ von Fürst Developments auf dem Stuttgarter Killesberg hat von der DGNB die Vorzertifizierung in Gold erhalten.

Auch Baubürgermeister **Matthias Hahn** meint gegenüber dem Immobilienbrief Stuttgart: „**Die Zielsetzung stimmt**“, über Details müsse noch geredet werden, doch er gehe davon aus, dass es eine Einigung im Gemeinderat gebe. Hahn freut sich insbesondere über den von der CDU gezeigten Respekt gegenüber der Leistung seiner Mitarbeiter. „Die Leute haben wieder viel zu viel Akten auf dem Tisch liegen“, sagt Hahn und meint, dass die Entlastung schnell vonnöten sei. Er weist darauf hin, dass **2011 rund 10 Millionen Euro an Baugebühren eingenommen wurden**, deutlich mehr als noch vor einigen Jahren, und die Behörde sich damit selbst trägt.

OB-Kandidat Turner: Bauleitplanung zu komplex

OB-Kandidat Sebastian Turner sieht das Problem auch in der ungewöhnlich hohen Komplexität der Stuttgarter Bauleitplanung. **So existierten drei teils widersprüchliche Ortsbausatzungen, Bebauungspläne würden oft fehlen oder seien zu eng gefasst.** Für die Mitarbeiter des Baurechtsamts sei es daher sehr schwer, eine gerichts feste Entscheidung zu treffen. **Turner regte an, das Thema Bebauungspläne generell neu anzugehen.** Und bei einer Baugenehmigung müsse gelten: „**Im Zweifel für den Bürger.**“ Der Bürgerblick müsse das Rathaus regieren. **Nach der Sommerpause soll im Gemeinderat über den CDU-Antrag abgestimmt werden.** Alexander Kotz hofft auf die Zustimmung der anderen Fraktionen. Die Chancen dafür scheinen gut. **Der stellvertretende SPD-Fraktionsvorsitzende Hans H. Pfeifer signalisierte die Unterstützung der SPD.** Es sei ein gemeinsames Ansinnen, für mehr Effizienz bei der Bearbeitung von Bauanträgen zu sorgen.

Die Grünen wollen kein Gutachten, sondern einen Runden Tisch

Ablehnung signalisieren hingegen die Grünen. Ihr Fraktionsvorsitzender Peter Pätzold meint: „**Wir brauchen keine neue Untersuchung von außen, denn die Probleme kennen wir.**“ Nötig sei ein Runder Tisch zwischen Architektenkammer, Baurechtsamt und Stadtplanungsamt, um zu sehen, wo es denn im Augenblick hakt. „Hier gibt es unterschiedliche Erfahrungen, sowohl positiv als auch negativ“, sagt er. **Statt die Verwaltung dauernd mit Gutachten und Untersuchungen, die auch Zeit und Arbeitskraft in den Ämtern binden, zu bedenken, sollten die dafür sicher notwendigen 40 000 bis 50 000 Euro dort eingesetzt werden, wo sie ganz sicher helfen: beim Personal und der Ausstattung des Baurechtsamts.** Die CDU kennt ihre eigenen Anträge beziehungsweise die Antworten der Verwaltung dazu nicht, meint Pätzold. Sonst wüsste sie, **dass seit 1994 etwa acht Gutachten oder Bewertungen des Baurechtsamts oder seiner Schnittstellen gemacht worden seien**, die jüngste 2010. Gleichzeitig hätten die damaligen Mehrheiten **zwischen 1994 und 2010 das Personal um 15 Prozent reduziert.**

Ende 2013 soll das Ergebnis in die Haushaltsberatung einfließen

Bis 26. September soll die Verwaltung einen Vorschlag für die detaillierte Aufgabenstellung und die Vergabe an ein Beratungsunternehmen unterbreiten. Dann soll die Phase der Überprüfung und gegebenenfalls Neudefinition der Prozesse beginnen, sodass das Ergebnis Ende 2013 in die Haushaltsberatungen einfließen könne. **Bauen in Stuttgart, so das Ziel, soll wieder Spaß machen** – den Bauherren ebenso wie den Mitarbeitern des Baurechtsamts, die Kotz sehr viel stärker in einer den Bauwilligen beratenden und unterstützenden Funktion sieht. ■

Liegenschaften links liegen lassen?

Überlassen Sie Ihre Immobilien nicht dem Dornröschenschlaf. Gemeinsam mit Ihnen erwecken wir Ihre Liegenschaften zu neuem Leben. Wir zeigen Potenziale und Zukunftsstrategien auf und bringen Ihren Bestand auf den rechten Weg.

WEITERBILDUNG

Fortbildungsplaner

Das Institut Fortbildung Bau der Architektenkammer Baden-Württemberg hat seinen Fortbildungsplaner für das zweite Halbjahr veröffentlicht. In dem 200 Seiten starken Heft werden zu 33 Themenbereichen Dutzende von Veranstaltungen angeboten, teilweise mit Kooperationspartnern. Die Palette reicht von der Auftragsakquise über die Ausbildung zum Sachverständigen bis hin zum Kommunikationstraining. www.ifbau.de

MARKT

Kaufpreisentwicklung ETW

Manchmal wäre weniger Information mehr. So verblüffte dieser Tage das Portal Immowelt mit der Mitteilung, dass die Angebotspreise für Eigentumswohnungen in München und Hamburg innerhalb eines Jahres um 19 Prozent gestiegen, in Stuttgart hingegen um 2 Prozent auf 2220 Euro gefallen seien. Gleichzeitig meldet Empirica einen Anstieg binnen Jahresfrist von 2820 auf 3042 Euro – in diesem Fall bezogen auf eine höherwertige, neuere Eigentumswohnung ab Baujahr 2000. Dies bestätigt eher die Aussagen der Makler, ebenso wie die des Gutachterausschusses, der für 2011 einen Anstieg von 3 bis 5 Prozent registrierte. Wie Immowelt zu seiner „Erkenntnis“ kam, darüber können wir nur spekulieren. Vielleicht werden dort hochpreisige ETW weniger inseriert, vielleicht stehen die in anderen Portalen.

Logistikmarkt Region Stuttgart

Gute Nachfrage, aber wenig Angebot

Der Industrie- und Logistikflächenmarkt in der Region Stuttgart zeigte sich im ersten Halbjahr stärker als erwartet, zu schaffen macht zunehmend der Mangel an geeigneten Hallenflächen.

Der Flächenumsatz lag mit zirka 124 000 Quadratmetern vermieteter Hallenfläche etwa 77 Prozent über dem Vorjahreswert, berichtet Hubert Reck, Partner Investment Services bei Colliers Bräutigam & Krämer (CBK). Die hohe Nachfrage soll laut Realogis auch im zweiten Halbjahr anhalten. **„Einen noch höheren Umsatz in der Region verhinderte das nach wie vor sehr knappe Angebot an Bestands- und Neubauplänen“**, bedauert Reck.

Der Trend zu großen und wirtschaftlichen Flächen hält an

Getragen wurde die Neuanmietung laut CBK von einigen signifikanten Ausschreibungen unter anderem aus der Automotive-Industrie. „Dieser Sektor trat bemerkenswerterweise häufiger als in der Vergangenheit direkt als Mieter auf“, weiß Reck. E-Commerce sei das Zauberwort der Stunde. Der Trend zu größeren und wirtschaftlicheren Flächen sei unverkennbar. **Der Großteil der Anmietungen erfolgte im Segment zwischen 2000 und 5000 Quadratmetern.** Besonders nennenswert seien sechs Großabschlüsse mit mehr als 10 000 Quadratmetern Fläche.

Neuentwicklungen auf der Grünen Wiese politisch kaum durchsetzbar

„Das Angebot an modernen Industrie- und Logistikflächen im Bestand, die zur Anmietung am Markt offeriert werden oder in absehbarer Zeit in die Vermarktung kommen, ist gering und wird sich aufgrund der prosperierenden Wirtschaft kurzfristig nicht vergrößern“, urteilt Reck. Neuentwicklungen auf der Grünen Wiese seien politisch kaum durchsetzbar. Dabei würden ihm **einige größere Anfragen mit 10 000 bis sogar 100 000 Quadratmeter** vorliegen. „Überwiegend handelt es sich hierbei um **strategische Entscheidungen der Nutzer, ihre Standorte zu zentralisieren**, um unter anderem Transport- und Handlingkosten zu senken“, weiß Hubert Reck.

Jetzt fehlen schon kleine Flächen ab 2000 Quadratmeter

Im Großraum Stuttgart hält die Entwicklung zum Outsourcing auch 2012 weiter an, bestätigt Realogis. So fehlten, insbesondere um die starke Nachfrage der Branchen Automobilindustrie und Maschinenbau zu bedienen, nicht nur Immobilien im Segment ab 5000 Quadratmeter. „Der Mangel ist jetzt bereits schon bei Flächen ab 2000 bis 3000 Quadratmeter auszumachen“, sagt Oliver Stenzel, Geschäftsführer Realogis Stuttgart Immobilien. Das gelte auch für geeignete Bestandsflächen, vor allem in den am stärksten nachgefragten Regionen Böblingen/Sindelfingen entlang der A 81 sowie am Flughafen entlang der A 8 von Karlsruhe nach München. **Ein wesentlicher Grund dafür liege in der mangelnden Bereitschaft der Kommunen, geeignete Grundstücke für die Logistikbranche bereitzustellen**, bedauert er.

DER WEG ZUM NEUEN BÜRO > OFFICE EXPERT by Colliers



- ... objektiviert für Sie alle Faktoren bei der Auswahl und Bewertung eines neuen Bürostandortes.
- ... basiert auf lückenlosen Marktdaten und fundierter Erfahrung.
- ... ist ergebnisoffen.
- ... führt zu maximaler Markttransparenz.
- ... ermöglicht objektive Vergleiche und damit gremiensichere Entscheidungen.

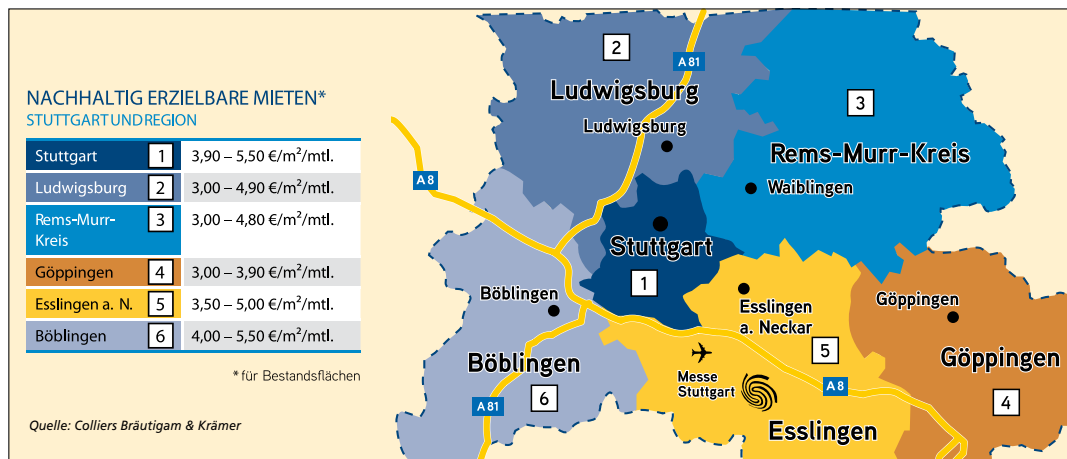
MARKT

Wohnen in Stuttgart nicht teurer

22 Prozent beträgt die Wohnkostenbelastung eines Stuttgarter Haushalts – im Durchschnitt allerdings. In München ist sie mit 23,7 Prozent am höchsten, in Berlin mit 23 Prozent nicht wesentlich günstiger. Am preiswertesten ist unter den zehn untersuchten Großstädten Düsseldorf mit 19,8 Prozent, ermittelte der Maklerverband IVD. Bei einer großen Spannweite der Kaltmieten – von 6 Euro in Hannover bis 10,70 Euro in München – ist die prozentuale Belastung vergleichsweise homogen. Der Grund ist der hohe Unterschied bei den Haushaltseinkommen, das in Stuttgart bei durchschnittlich 3576 Euro im Monat liegt, in Berlin nur bei 2601 Euro.

Weniger Immobilienumsatz

Um 8,1 Prozent auf 10,87 Milliarden Euro ist der Immobilienumsatz in Baden-Württemberg im ersten Halbjahr 2012 gefallen, errechnete das Marktforschungsinstitut des IVD Süd auf der Basis des Grunderwerbsteueraufkommens. Geschäftsführer Stephan Kippes führt dies auf das knappe Angebot zurück, die Nachfrage sei weiter hoch.



Ein Teil des vorhandenen Angebots an projektierten Flächen – sofern baurechtlich genehmigungsfähig – wird laut Reck von diesen Nutzern in Zukunft absorbiert werden. Diese Optionen seien jedoch limitiert. Vor allem im Landkreis Ludwigsburg und in Stuttgart-Nord sind laut Reck Grundstücke über 60 000 Quadratmeter Größe von Eigennutzern aus Industrie und Logistik gekauft worden und befinden sich bereits in der Bebauung.

Spitzenmiete 6,20 Euro – in Ausnahmefällen mehr

Die Spitzenmiete für qualitativ hochwertige Neubaufächen in sehr guten Lagen liegt – begründet in hohen Grundstückspreisen, hohen Baukosten und langen Genehmigungsverfahren – laut CBK bereits bei zirka 6,20 Euro. Vereinzelt könne dieser Wert durch gestiegene behördliche Auflagen im Brand- und Umweltschutz überschritten werden. **Die Mietpreise für Bestandsflächen in der Region seien gestiegen und lägen dank anhaltend stabiler Nachfrage derzeit im Durchschnitt bei 4,60 Euro.**

„Bei modernen Neubauprojekten liegen die Mieten zwischen 5,50 und 6 Euro, in guten bis sehr guten Lagen steigen sie bis auf 6,50 Euro“, sagt Stenzel. **Die Tendenz gehe insbesondere bei Logistikern und Spediteuren weiter zu kurzfristigen Mietlaufzeiten** aufgrund des Wunsches nach Flexibilität beim Flächenmanagement. „Damit wird die Entwicklung von Neubauprojekten erschwert und das Angebot an großflächigen modernen Logistikanlagen für die Größenordnung ab 10 000 Quadratmeter wird noch weiter eingeschränkt“, bedauert Oliver Stenzel. Die Grundstückspreise sieht er im Durchschnitt bei 200 bis 250 Euro. ■

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

**Bundeskongress
der Immofrauen**

Über 100 Anmeldungen liegen bereits vor: Erstmals findet der Bundeskongress der Frauen in der Immobilienwirtschaft vom 14. bis 16. September in Stuttgart statt. Die Veranstaltung unter dem Leitmotto „VisionS“ – zu der im übrigen nicht nur Frauen eingeladen sind – startet am 14. September mit einer Stadtführung und der Mitgliederversammlung. Am 15. September stehen am Vormittag Vorträge zu den Themen „Investitionsstandort Stuttgart“ und „Stuttgart 21: Stand und Entwicklung“ auf dem Programm, ferner spricht der Zukunftsforscher Matthias Horx über „Die Zukunft der Städte im 21. Jahrhundert“. Am Nachmittag schließen sich sechs Workshops an, beispielsweise zu „Quartiersentwicklung – Strategien in Stuttgart“ oder „Soft Skills: Machtstrukturen und Lösungsansätze“, der Abend schließt mit einem Galadinner. Am 16. September klingt der Bundeskongress mit einem Brunch und einer Führung durch die Staatsgalerie aus. www.immo-frauen.de

„Das gute Gefühl steht im Vordergrund“ Nestbau: Social Business im Schwabenland

Neue Wege im Wohnungsbau möchte das Tübinger Unternehmen Nestbau beschreiten. Anleger sollen eine sichere Rendite erhalten, verbunden mit dem guten Gefühl, mit ihrem Investment sozial oder wirtschaftlich Schwächeren zu einer vergleichsweise preisgünstigen Mietwohnung verholfen zu haben.

Die Idee kam aus dem Mandantenkreis, berichtet Gunnar Laufer-Stark, Gründer und Vorstand der Nestbau N.E.S.T. Bauprojektionierung und Vermietung. Kunden aus dem eher linken Milieu sprachen den Mitinhaber einer Steuerkanzlei an. **Sie hatten Anlagebedarf, gleichzeitig aber ein tiefes Misstrauen gegenüber der klassischen Finanzwirtschaft ebenso wie gegen ein Produkt unter Einbindung einer Fremdfinanzierung. Sie wollen sehen, was mit dem Geld passiert, und keine Ausbeuter sein.** Und mit meist 10 000 bis 25 000 Euro sind ihre Mittel für eine Direktinvestition in Immobilien zu begrenzt.



Foto: Nestbau AG

Bald soll es mit dem ersten Projekt losgehen

Nachhaltige Gebäude mit anspruchsvollem Energiekonzept

Statt sich weitere zwanzig Jahre über Rundschreiben des Bundesfinanzministeriums zu ärgern, verkaufte Laufer-Stark die Kanzlei und gründete 2010 Nestbau in der Rechtsform einer AG mit dem Ziel, „Social Business im Schwabenland“ zu realisieren. Ausschließlich in Süddeutschland sollen Wohnimmobilien, unter Umständen mit einem geringen Gewerbeanteil, gekauft oder gebaut werden. **Dort soll jungen Familien, Alleinerziehenden, generell Menschen mit kleinem bis mittlerem Einkommen guter und kostengünstiger Wohnraum angeboten werden.** Die Gebäude sollen nachhaltig sein und mit einem anspruchsvollen Energiekonzept. KfW-Darlehen werden daher akzeptiert.



DEALS

Deka kauft

Campus Böblingen

Deka Immobilien hat das Logistikobjekt Campus Böblingen für den offenen Immobilienpublikumsfonds Westinvest Interselect für zirka 30 Millionen Euro erworben. Verkäufer ist HPI Helvetic Private Investments. Die 28 000 m² Mietfläche sind für zehn Jahre an das Logistikunternehmen LGI Südwest gegeben, die dort auch ihre Verwaltung zusammengefasst und deutlich über 300 Arbeitsplätze geschaffen hat. Die Immobilie liegt im Gewerbegebiet Hulb mit guter Infrastruktur an der A 81, in dem sich auch einige Automobilunternehmen und deren Zulieferer angesiedelt haben. Für das Gebäude, das mit einer Fotovoltaikanlage auf dem Dach ausgestattet ist, wird eine DGNB-Silber-Zertifizierung angestrebt. Bei der Transaktion waren die Kanzlei GSK Stockmann und Kollegen sowie das IBS Architektur- und Ingenieurbüro Schaff beratend tätig, Colliers Bräutigam & Krämer vermittelte.

Laufer-Stark weiß, dass er sich in einer Nische bewegt, dass „der Anteil der nachhaltigkeitsbewussten Personen unter allen Geldanlegern etwa so groß ist wie der Anteil der Bioladenkäufer unter den Lebensmittelkonsumenten“. Aber er stellt fest, dass deren Anteil steigt, nicht erst seit der Lehman-Pleite, und dass sie noch verhältnismäßig jung sind.

Ziel: 100 Millionen Euro in fünf Jahren

100 Millionen Euro möchte Laufer-Stark in den nächsten fünf Jahren gerne mit Nestbau einsammeln. **Wenn das erste Projekt steht, so seine Hoffnung, wird die Idee des nachhaltigen Investierens Kreise ziehen.** Dann könnte er seine Vorstandsfunktion hauptberuflich ausfüllen, momentan arbeitet er fast ehrenamtlich.

Das erste Projekt in Tübingen läuft bald an

So weit soll es bald sein. Im Tübinger Schleifmühlweg 75 hat Nestbau von der Stadt, die sehr interessiert an der Idee war, ein 1029 Quadratmeter großes Grundstück für günstige 330 Euro pro Quadratmeter erworben. Hier soll demnächst das Baugesuch eingereicht werden.

Geplant sind, das wollte die Stadt so, zwei Gewerbeeinheiten sowie vier barrierefreie Gäste- und Ferienapartments im Erdgeschoss. In eine der Gewerbeflächen wird dann Nestbau ziehen. **In den Obergeschossen entstehen WG-Wohnungen, zwischen 80 und 160 Quadratmeter groß und mit je zwei Bädern ausgestattet.** Hier soll eine Wohngruppe für junge Menschen unterkommen, betrieben von einem sozialen Träger. Ferner wird an Auszubildende und Studenten mit Kindern vermietet. Insgesamt entstehen fast 1100 Quadratmeter Mietfläche.

3 Prozent Rendite – damit tun sich viele schwer

3 Millionen Euro kostet das Projekt, die Hälfte hat Laufer-Stark zusammen. 15 000 Euro hätten die Aktionäre im Durchschnitt investiert, die Spanne reicht von 2000 bis 40 000 Euro. **Die Gewerbeflächen vergibt Nestbau für 10 Euro, die Wohnflächen für 9,25 Euro**, bei den Apartments kalkuliert Laufer-Stark mit einer Auslastung von 50 Prozent. Dann würde die Rendite 3 Prozent betragen. Mit diesem Wert tut sich sogar seine Zielgruppe schwer, räumt er ein, sie wolle beides: eine hohe Rendite und gutes Tun. ■

www.nestbau-ag.de

aurelis. Ideen finden Stadt.

Bei uns finden Sie citynahe Grundstücksflächen – vorwiegend in Metropolen und Metropolregionen. Nutzen Sie diese letzten städtebaulichen Freiräume für Ihre Projektentwicklung! Oder mieten Sie bei uns: Wir bieten Ihnen individuelle Lösungen für gewerbliche Nutzungen.

Mit QR-Reader abfotografieren



aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
Mergenthalerallee 15–21
65760 Eschborn
Tel.: +49 (0)6196 52 32-0
Fax: +49 (0)6196 52 32-199
info@aurelis-real-estate.de
www.aurelis-real-estate.de

aurelis
Real Estate Management

PERSONEN

**Heinzmann neuer
Wüstenrot-Geschäftsführer**

Seit 1. Juli ist Alexander Heinzmann, bisher Leiter Wohn- und Gewerbebau und seit 2004 im Unternehmen, neuer Geschäftsführer



Foto: Wüstenrot

der Wüstenrot Haus- und Städtebau. Er folgt auf Gerhard Petermann, der zunächst Elternzeit nimmt und zum Jahresende aus dem W&W-Konzern ausscheidet.

Lohöfer wird Vorstand

Norbert Lohöfer wird bei der LBS Baden-Württemberg am 1. Mai 2013 Nachfolger von Joachim Peters, der in den Ruhestand tritt. Der Diplom-Wirtschaftsingenieur Lohöfer arbeitet seit fast 29 Jahren für die LBS. Er leitet die Abteilung Controlling und Finanzen. Das von ihm zu übernehmende Vorstandsressort umfasst die Abteilungen Controlling und Finanzen, Organisation und Informationssysteme sowie Verwaltung.

**SIE WACHSEN
UND BRAUCHEN
MITARBEITER?**

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

Immobilienbrief Stuttgart – das Branchenmedium in der Metropolregion.

Informationen unter:
www.immobilienviertel-stuttgart.de
verlag@immobilienviertel-stuttgart.de
Tel.: 0711 / 900 533 80

**Hugo-Häring-Landespreis 2012
Die Metropolregion sahnt ab**

Neun Bauwerke wurden in Baden-Württemberg mit dem Hugo-Häring-Landespreis 2012 des BDA ausgezeichnet, sieben davon gingen an Objekte in der Metropolregion Stuttgart. Dies verdeutlicht einmal mehr, auf welchem hohem Niveau in und um Stuttgart gebaut wird. Erfreulich auch die inhaltliche Breite der prämierten Objekte.

Den sogenannten Großen Hugo – die Vorstufe ist die Hugo-Häring-Auszeichnung, der Kleine Hugo – erhielten die Projekte

- Erweiterung Hochschule für Gestaltung Pforzheim
- Kloster Hegne Marianum, Allensbach-Hegne
- Turnhalle plus X, Mannheim
- Galerie Stihl Waiblingen und Kunstschule Unteres Remstal
- Umgestaltung Kirche St. Augustinus, Heilbronn
- Sanierung und Umbau Aussegnungshalle Waldfriedhof Aalen
- Betriebsrestaurant mit Auditorium, Ditzingen
- JustK – Wohnraum für vier Kinder und zwei Erwachsene, Tübingen
- Haus B, Stuttgart-Rotenberg

Die Immobilien aus der Metropolregion stellen wir detaillierter vor und bedienen uns einiger Auszüge aus den Jurybegründungen.

Galerie Stihl Waiblingen und Kunstschule Unteres Remstal

Architekt: Hartwig Schneider Architekten, Stuttgart | Bauherr: Stadt Waiblingen

„Die beiden Baukörper der Galerie und der Kunstschule präsentieren sich vor der historischen Kulisse der Altstadt als **typologisch völlig neue Elemente, die durch ihre Andersartigkeit und Extravaganz den Rand der Altstadt nicht verunklären, sondern respektieren.** Wie überdimensionale Flusskiesel liegen



Foto: Christian Richters

sie in der Flussaue vor den Toren. Gleichzeitig sind sie ein neuer kultureller Ort an der Uferterrasse und erreichen eine räumliche Fassung der Fußwegverbindung zwischen Remsbrücke und Altstadt.

Formale und technische Innovation gehen Hand in Hand.

Neue bautechnische Möglichkeiten wie transluzente Wärmedämmung sind verwendet worden, um nahtlos umlaufende, lichtdurchlässige Wände zu schaffen, die die Galerie und Kunstschule gleichermaßen optimale Belichtungsmöglichkeiten bieten ...“

Umgestaltung Kirche St. Augustinus, Heilbronn

Architekt: Pfeifer Kuhn Architekten, Freiburg | Bauherr: Katholische Kirchengemeinde St. Augustinus

„Die Verkleinerung eines im Krieg um die innere raumbildende Holzschale beraubten Kirchenschiffes aus dem Jahr 1926 (Architekt: Hans Herkommer) ist im vorliegenden Projekt Anlass für die Architekten zum Nachdenken über die Sanierung von Kirchenbauten aus den zwanziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts. Sie haben erkannt, dass Kirchenräume bei ständig kleiner werdenden Gemeinden sich neuen Nutzungs- und Raumanforderungen stellen müssen.

Gewürdigt wird eine auch für die Zukunft architektonisch gültige Transformation eines



Foto: Ruedi Welfli

PERSONEN

Scholz berät

Olaf Scholz, ehemaliger Geschäftsführer des Zweckverbands Flugfeld Böblingen/Sindelfingen, arbeitet nun als selbstständiger Berater und Betreuer für Standort- und Projektentwicklungen. Der Zweckverband hat seine Kündigung zurückgenommen, die Trennung erfolgte nun einvernehmlich.

LOB & PREIS

Bauer ist

Honorarprofessor

Wilhelm Bauer, stellvertretender Leiter des Fraunhofer IAO, wurde von der Leibniz-Universität Hannover zum Honorarprofessor berufen. Bekannt geworden ist Bauer vor allem durch das Forschungsprojekt „Office 21“.

E&Y auch Top-Arbeitgeber

Ernst & Young belegt Platz sieben im Ranking der besten deutschen Arbeitgeber der Immobilienwirtschaft, aufgestellt von der Immobilien Zeitung. In der vorigen Ausgabe des Immobilienbrief Stuttgart hatten wir den neunten Platz von Drees & Sommer gemeldet, Ernst & Young aber vergessen. Sorry!



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

bestehenden Kirchenbaues in einen Versammlungsraum eigener Prägung und subtiler architektonischer Qualität. Die zerstörte hölzerne Raumschale wird nicht einfach wiederhergestellt, sondern als Raumschale in materialer, baukonstruktiver und energietechnologischer Hinsicht völlig neu interpretiert.

Die transluzente Schicht aus Polycarbonatplatten, eine sorgfältig detaillierte stählerne, sichtbare Raumfachwerkkonstruktion, erzeugt mit einem ausgeklügelten Energiekonzept den Gesamteindruck einer ganzheitlich durchdachten Planung, welche in Raumbildung, Lichtführung und Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung einen vorbildlichen Beitrag für Sanierungsaufgaben darstellt ...“

Erweiterung Hochschule für Gestaltung Pforzheim



Architekt: MGF Architekten, Stuttgart | Bauherr: Land Baden-Württemberg

„Das bereits zu seiner Entstehungszeit unvollendet gebliebene Ensemble der ehemaligen Großherzoglichen Kunstgewerbeschule aus dem Jahr 1911 wird in der Arbeit von MGF Architekten fast hundert Jahre später mit einer geglückten Erweiterung des Ostflügels abgeschlossen. Ein Haus mit zwei sehr unterschiedlichen Seiten ist entstanden, welches die Architektur des angrenzenden Jugendstilbaus, in seinem Verhältnis von Schwere und Leichtigkeit, Geschlossenheit und Öffnung, in eine neue Sprache übersetzt ...

Schwer ist der Neubau zu den beiden Straßenseiten der Stadt. Eine reduzierte Natursteinfassade übernimmt die Materialität des Altbaus und setzt sie in einem turmartigen Abschlussgebäude

perfekt in Szene. Kleine quadratische Kastenfenster gliedern äußerst reduziert die strenge Lochfassade in Sockel, Wand und Attikageschoss ...

Bemerkenswert ist für diesen Hochschulbau die Radikalität, mit der die Architekten ihre minimalistische Entwurfslösung bis ins Detail, bis hin zu den flexiblen Grundrissgestaltungsmöglichkeiten umsetzen konnten, ohne die Altbauten zu entwerten.“

Sanierung und Umbau Aussegnungshalle Waldfriedhof Aalen

Architekt: Kaestle Ocker Roeder Architekten, Stuttgart | Bauherr: Stadt Aalen

„Die Sanierung der 1954 von Professor Karl Gonser gestalteten Aussegnungshalle durch Kaestle Ocker Roeder Architekten zeigt auf verblüffend einfache Weise, wie sich Architektur nach 60-jähriger Nutzung erneuern kann, ohne die ursprünglichen Qualitäten zu überformen. Die Sanierung zieht sich dabei nicht auf eine diffuse Position der Fortschreibung zurück, vielmehr wird die vorhandene Raumgestalt nach eingehender Bestandsanalyse nachdrücklich verbessert.

Gerade die ausgewogene Mischung aus Bestandserhalt und selbstbewusster Ergänzung beziehungsweise Rückbau zeigt Respekt vor dem vorgefundenen Werk. Darüber hinaus bestand die zentrale Gestaltungsaufgabe darin, dem Abschiednehmenden eine angemessene Raumstimmung anzubieten, die sowohl als Aufbruch als auch als Ort des Rückzugs verstanden werden kann. Dies gelingt in herausragender Weise durch eine baldachinartige Verkleidung aus Weidengeflecht, die bündig zwischen die Stahlbetonrundbogenkonstruktion eingefügt wurde und die dem Raum eine ruhige, freundliche Konzentriertheit verleiht ... Die neue Lichtführung unterstützt dieses irdische Erlebnis des künstlichen, handwerklichen Himmels.“



Betriebsrestaurant mit Auditorium, Ditzingen

Architekt: Barkow Leibinger Architekten, Berlin | Bauherr: Trumpf

„Enge Beziehungen zwischen Architekt und Auftraggeber und optimale finanzielle Voraussetzungen müssen nicht unbedingt ein herausragendes Ergebnis garantieren. Die Gestalter dieses Bauvorhabens haben

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.

es aber verstanden, solch seltene Bedingungen in einen preisgekrönten, ebenso spektakulären wie soliden Entwurf zu übersetzen. **Auffallend ist die handwerkliche Disziplin und Präzision, mit der auf dem Firmengelände von Trumpf in Ditzingen eine Raumvorstellung ins Bauliche transformiert wurde.**

Über ein großzügig modelliertes Gelände spannt sich ein Dach, das sich aus einer Vielzahl gleicher beziehungsweise ähnlicher fünfeckiger Holzwalben zusammensetzt. Eine komplexe und kunstvolle Bauidee, die durch ihre konsequente und in Hinblick auf Akustik und Raumklima äußerst professionelle Umsetzung besticht. Eine einzige durchgehende Raumlanschaft schafft unterschiedliche Milieus und viele Möglichkeiten für eine breite Nutzung ..."



Foto: David Franck

JustK – Wohnraum für vier Kinder und zwei Erwachsene, Tübingen

Architekt: Amunt – Architekten Martenson und Nagel Theissen, Aachen/Stuttgart | Bauherren: Katrin Martenson und Dominik Bless-Martenson



Foto: Brigitta Gornzelas

„JustK von Architekten Martenson und Nagel Theissen schafft für eine mindestens sechsköpfige Familie Wohnraum, der auf einem vergleichsweise kleinen Grundstück den größtmöglichen ökologischen Standards eines Passivhauses gerecht wird und später auch in zwei Wohneinheiten unterteilt werden kann. Die Anpassung an das städtebauliche Umfeld der Tuffsteinarchitekturen aus den 1920er Jahren und eine Blickachse vom nachbarlichen Grundstück auf das Tübinger Schloss zählten zu den weiteren Vorgaben für dieses Bauvorhaben ...

Beispielhaft ist die Konsequenz aus den bauphysikalischen Anforderungen an Passivhäuser, der schnellen Bauzeit sowie Überlegungen zur Nachhaltigkeit. Das Gebäude ist konsequent in Massivholzbauweise ausgeführt und die Möglichkeiten der Vor-

fertigung wurden intensiv genutzt. Ohne Ausnahme zieht sich das Material Holz durch die Konstruktion und sämtliche Oberflächen im Inneren. Die Außenhaut aus schwarzen Kunststoffbahnen spannt über sämtliche Dachflächen und Fassaden des Gebäudes und sorgt im Außenbereich für ein (wie im Gebäudeinneren erzielt) einheitliches, heiter skulpturales Raumwerk ..."

Haus B, Stuttgart-Rotenberg

Architekt: Christine Remensperger, Stuttgart | Bauherr: Heike und Markus Berner

„Das Haus B von Christine Remensperger liegt innerhalb einer denkmalgeschützten Ensemblebebauung am Fuße der Weinberge auf dem Rotenberg. Eine heikle Aufgabe, die hier souverän gemeistert wurde. Im Innenausbau verleihen wenige ausgewählte Materialien, wie rau geschliffener Estrich, Sichtbeton und edel eingesetzte Nussbaumhölzer bürgerlichen Zeitgeist. Zwischen Außen- und Innenhüllen befindet sich traditionelles Ziegelmauerwerk ...

Die weiße Kulisse als Projektionsfläche im Siedlungsverband fasziniert. Der dritte Blick klärt, was so beispielhaft und so richtungweisend an diesem Gebäude ist: das Haus B setzt sich vordergründig nicht selbst als zeitgemäße Architektur ins Bild – vermutlich würde in dieser Baulücke, in dieser historischen Umgebung der Minimalismus einer klassischen Moderne wieder nur scheitern können – sondern die bestehende historisch gewachsene, zurückhaltende und bescheidene Architektur des Ensembles wird auf originelle Weise wiederholbar. **Die Grenzen zwischen Reduktion und Banalität, Interpretation und Kitsch liegen dabei ganz nahe beisammen und müssen bisweilen überschritten werden – es lohnt sich, denn so entsteht Architektur auf Messers Schneide.** ■



Foto: Anja Quiriam