

Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 225

www.immobilienbrief-stuttgart.de

07.11.2017

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

„Erst wieder eine Krise, bevor sich etwas ändert“

- Real Estate Forum Stuttgart
- Aufgabe der Region hat sich geändert
- Probleme: Einzelhandel in den Außenbezirken
- Innenstadt: Zentralitätskennziffer von 11 824

Seite 3

Asperg geht neue Wege

- Günstiger Verkauf an Siedlungswerk

Seite 5

Kulturquartier

- Drei Bauten am Straßburger Platz

Seite 7

Campus Fasanenhof

- Goldbeck baut, Indigo investiert
- Zwei Bürogebäude plus Parkhaus

Seite 8

Flugfeld

Böblingen/Sindelfingen

- Kaum noch Parzellen frei
- Büromiete deutlich gestiegen
- Investorenwettbewerb abgesagt

LBS-Gebäude

- AEW veräußert an Aviva

Seite 11

„Vermieter-Bashing“

- Leserbrief zum Stuttgarter Mietspiegel
- „Von Politik und Haus & Grund im Stich gelassen“

Liebe Leser!

„Wenn wir wollen, dass alles bleibt, wie es ist, muss sich alles ändern.“ Dieser wohl bekannteste Satz aus dem Roman „Der Leopard“ des italienischen Schriftstellers Giuseppe Tomasi di Lampedusa wird gerne dann bemüht, wenn an den Veränderungswillen appelliert werden soll.



Der Mensch ist, in der Mehrheit zumindest, träge, und warum sollte auch der Status quo geändert werden? So nach dem Motto „**Et hätt noch emmer joot jejang**“ („Es ist bisher noch immer gut gegangen“), dem Artikel 3 des Et rheinisch Grundgesetz (dem rheinischen Grundgesetz).

Doch muss die Region Stuttgart wirklich erst ihren Wohlstand zumindest teilweise verlieren?

Wird erst dann das regionale Flächenmanagement dahingehend reformiert, dass der Verband Region Stuttgart auch Planungsgebote durchsetzen oder – besser noch – selbst Flächennutzungs- und Bebauungspläne aufstellen kann? Thomas Bopp jedenfalls, als Vorsitzender des Verbands Region Stuttgart ihr oberster Repräsentant, scheint das zu glauben. „**Wir brauchen wohl erst wieder eine Krise wie 1994, bevor sich etwas ändert**“, sagte er beim Real Estate Forum und sorgte für große Augen bei den Zuhörern.

Ist das Fatalismus? Das Anerkennen einer unabänderlichen politischen Realität? Weil die Zustände im Lande und die Verhältnisse im Landtag nun mal eben sind, wie sie sind?

Müssen wir wirklich erst das nächste Ruhrgebiet werden, damit sich ändert, was sich ändern müsste, damit alles bleibt, wie es dann leider nicht mehr ist? Ein arrogantes Festhalten an einer zunehmend unwirtschaftlich werdenden Kohle- und Stahlproduktion, ein Ausblenden der sich ändernden globalen wirtschaftlichen Verhältnisse war in der nach dem Zweiten Weltkrieg reichsten Region Deutschlands wohl die Hauptursache für den Niedergang.

Bei uns wäre es das bornierte Festhalten an rechtlichen Strukturen, die vor 30 Jahren richtig waren, es aber heute nicht mehr sind. Wollen wir als die Generation in die Geschichtsbücher eingehen, die den seit über 100 Jahren währenden Aufschwung vergeißt hat?

Wir wollen das nicht, deswegen trommeln wir!

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber



PROJEKTE

BBG baut Tetragon

Die Böblinger Baugesellschaft (BBG) baut in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Böblingen/Sindelfingen das Tetragon. In der Konrad-Zuse-Straße 90 entsteht ein viergeschossiger Bürokomplex mit rund 2600 m² Mietfläche, die in bis zu neun Einheiten aufgeteilt werden kann. Geplant sind zudem Tiefgaragenstellplätze sowie offene Stellplätze. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, die Kühlung wird über die Bauteilaktivierung geregelt. Das Tetragon soll nach DGNB-Gold zertifiziert werden. Es soll im Frühjahr 2019 fertiggestellt sein. Ob die BBG das Tetragon langfristig in ihrem Bestand hält oder mittelfristig veräußert, sei noch nicht entschieden.

Construct-PV an Züblin-Gebäude

Eine nachhaltige Energiequelle, die architektonische Akzente setzen kann und zugleich die Schutzfunktion einer herkömmlichen Fassade übernimmt: Das multifunktionale Potenzial großvariabler Fotovoltaikmodule für die Gebäudehülle ist jetzt an der Südfassade des Züblin-Gebäudes Z3 in Stuttgart zu sehen. Als Referenzprojekt für Construct-PV sind an der Z3-Fassade in den vergangenen



Monaten 186 Fotovoltaik-Module in sechs verschiedenen Größen und mit sieben unterschiedlichen Siebdruckmustern installiert worden. Die 240 m² große Fläche kommt auf eine Gesamtleistung von 30 kWp (Kilowatt-peak) und soll einen elektrischen Ertrag von 17 000 kWh/Jahr liefern. Der Anschluss der Fotovoltaikanlage an das Stromnetz ist beim Netzbetreiber beantragt und wird zeitnah erwartet. Das Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme (ISE) wird den Solarstromertrag wissenschaftlich erfassen und überwachen.

Real Estate Forum Stuttgart

„Erst wieder eine Krise, bevor sich etwas ändert“

Das knappe Flächenangebot in Stuttgart und die Probleme des Einzelhandels in den Stadtbezirken waren die beherrschenden Themen des Real Estate Forum Stuttgart, zu dem knapp 100 Teilnehmer gekommen waren.



Volles Haus und lebhaftes Diskussionsrunden

„Wir brauchen wohl erst wieder eine Krise wie 1994, bevor sich etwas ändert.“ **Mit deutlichen Worten prangert Thomas Bopp, Vorsitzender des Verbands Region Stuttgart, die Handlungsunfähigkeit der Region bei der Ausweisung neuer Flächen für Gewerbe und Wohnen an.** Der Verband Region Stuttgart sei 1994 gegründet worden als Antwort auf die damalige Krise im Maschinen- und Automobilbau, als Hunderttausende binnen kurzer Zeit ihren Arbeitsplatz verloren hätten.

Die Aufgabe hat sich geändert, der gesetzliche Rahmen nicht

Die Regionalplanung sollte laut Bopp damals sicherstellen sollen, dass „die Landschaft nicht unendlich zersiedelt wird“. Deswegen können die Kommunen in der Region nur die Flächen in den Flächennutzungsplan aufnehmen, die von der Region dafür vorgesehen sind.

Doch die Aufgabe hat sich laut Bopp geändert: **„Heute haben wir das Problem, dass wir Flächen ausgewiesen haben, die keine Kommune umsetzt.“** Dazu gehören auch Flächenreserven für rund 65 000 zusätzliche Einwohner. Dazu gehören aber vor allem Grundstücke für Gewerbe und Logistik.

Gibt es wieder keine neuen Flächen für Logistik und Produktion?

Bopp schildert, wie schwer es vor allem war, im Regionalplan neue Flächen für Logistik zu finden, nachdem die alten planerisch von den Kommunen nicht umgesetzt wurden. Hier scheint sich die Geschichte tragi-scherweise zu wiederholen. **Auch von den fünf neuen Kommunen, die als Ersatz gefunden wurden, würde keine an einer Änderung des Flächennutzungsplans arbeiten.**

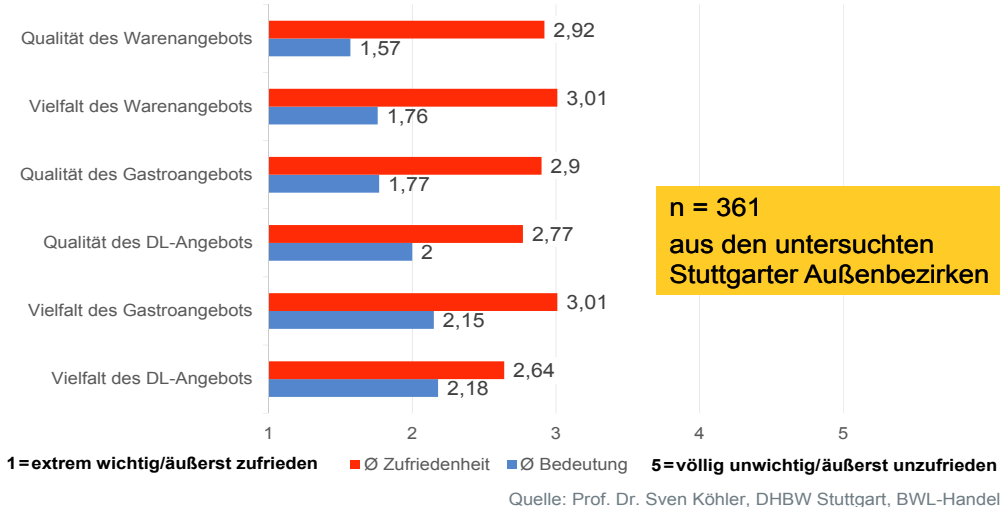
PROJEKTE

Asperg verkauft

günstig an Siedlungswerk

„Zur Bekämpfung der Wohnungsnot und zur Bereitstellung preisgünstigen Wohnraumes ist es Aufgabe der Kommunen, gemeinnützigen Bauträgern günstig Bauland zur Verfügung zu stellen“, sagt Ulrich Storer, Bürgermeister von Asperg, Landkreis Ludwigsburg. Die herkömmliche Baulandumlegung sei hierbei wenig hilfreich, die Verfahrensdauer sei zu lang und der Wertzuwachs der Grundstücke würde dem privaten Eigentümer zufließen. Zur Ausweitung von günstigem Bauland ging die Stadt Asperg erstmals einen anderen Weg und erwarb landwirtschaftliche Flächen in Ortsrandlagen um hierauf Baurecht zu schaffen, und verkaufte diese zu einem stark vergünstigten Preis an das Siedlungswerk. Es ist beabsichtigt, ein gemischtes Quartier mit 19 Eigentumswohnungen, 21 geförderten und drei frei finanzierten Mietwohnungen zu errichten. Zusätzlich kommt, sowohl bei den Eigentumswohnungen als auch bei den Mietwohnungen, die neu beschlossene Familienkomponente des Siedlungswerks zum Tragen.

Bedeutung und Zufriedenheit mit dem Angebot vor Ort



Flächenreserven für nicht einmal ein Jahr

Bopp betont, wie wichtig die Ausweisung dieser und weiterer Flächen für Produktion und Gewerbe für die Wirtschaftskraft der Region sei. Die vorhandenen Gewerbegrundstücke reichten rechnerisch für nicht einmal ein Jahr, **dabei sei der Bedarf aktuell besonders groß, da zusätzliche Grundstücke für den Aufbau von Produktionskapazitäten für die E-Mobilität gebraucht würden.** „60 Prozent der Beschäftigten in der Region arbeiten direkt oder indirekt für die Automobilindustrie“, warnt Bopp.

110 000 neue Wohnungen für neue Arbeitskräfte

Und es müssen laut Bopp die nächsten zehn Jahre etwa 100 000 bis 110 000 Wohnungen gebaut werden für neue Arbeitskräfte. Diese müssten jene aus der Generation der Babyboomer ersetzen, die zwar in Rente gingen, aber weiterhin in der Region wohnen bleiben würden. **Er forderte explizit Stuttgart, aber auch andere Städte wie Esslingen und Ludwigsburg auf, hierfür mehr Flächen auszuweisen.**

Doch selbst, wenn die OBs und Bürgermeister die Notwendigkeit einer Flächenausweisung für Wohnen und Gewerbe einsehen würden, wären meist die Gemeinderäte oder die Bürger dagegen. **„Bei der Kom-**

BEI GEWERBLICHEN IMMOBILIEN ZÄHLT VOR ALLEM
DIE ERFAHRUNG. REICHEN 105 JAHRE?



PROJEKTE

Neubau für IHK Reutlingen

Die IHK Reutlingen ersetzt ihre Zentrale aus den Siebzigerjahren für rund 19 Millionen Euro. Das Projekt wurde europaweit ausgeschrieben, sechs ausgewählte Büros haben in einem kombinierten Verfahren von Planen und Bauen im Paket Entwürfe eingereicht. Das Bauunternehmen Georg Reisch aus Bad Saulgau in Zusammenarbeit mit Riehle + Assoziierte Architekten und Generalplaner hat den Zuschlag für den Abriss und Neubau erhalten und soll das schlüsselfertige Gebäude im dritten Quartal 2019 übergeben. Die Kanzlei Menold Bezler hat die IHK bei der europaweiten Ausschreibung vergabe- und vertragsrechtlich begleitet.

LOB & PREIS

Innovationspreis für Mörk

Mit dem „Innovationspreis Weiterbildung Region Stuttgart“ wurde das Leonberger Immobilien- und Bauunternehmen Mörk ausgezeichnet. Seit 2002 schreiben Industrie- und Handelskammer, Handwerkskammer und Wirtschaftsförderung Region Stuttgart alle zwei Jahre diesen Preis aus. Das Weiterbildungsprogramm zur Förderung aller Mitarbeiter hatte die Jury überzeugt. Dafür hat Mörk sogar eine Weiterbildungsbeauftragte eingestellt. Basis des Konzepts ist ein Jahresprogramm, das den Schwerpunkt auf berufliche Themen setzt, aber auch Sozial- und Methodenkompetenz beinhaltet.

munalwahl sind die Bürger wahlberechtigt, die dort wohnen, und nicht die, die dort in zwei oder drei Jahren wählen könnten“, resümiert er.

„Planungsgebot politisch nicht durchsetzbar“

Ein vom Immobilienbrief Stuttgart immer wieder gefordertes Planungsgebot hält Bopp für nicht durchsetzbar. Es käme einer Enteignung gleich. **Auch für eine Stärkung der Region, sprich eine Übertragung an Kompetenzen, sieht er, der lange Zeit selbst im Landtag saß, keine politische Mehrheit.** Das regionale Flächenmanagement gebe es nur planerisch, möglich sei nur Überzeugungsarbeit. „Vom Plan zum Kran ist so natürlich schwer.“

Einzelhandel: „Probleme in den Außenbezirken“

Über die „Wahrnehmung der Einkaufsqualität in ausgewählten Bezirken der Stadt Stuttgart“ sprach Sven Köhler, Professor für BWL-Handel an der DHBW in Stuttgart. In einigen Außenbezirken würden sich Probleme abzeichnen, **so habe die Verkaufsfläche seit 2008 dort abgenommen**, in Zuffenhausen beispielsweise um 18 Prozent, in Untertürkheim um 17 Prozent und in Bad Cannstatt um 13 Prozent. **Zunehmen würden hingegen die Leerstände.**

Umfrage: Mängel bei Angebot und Qualität

Eine Befragung durch seine Studenten habe ergeben, dass Passanten in den Außenbezirken mit der Sauberkeit und der Einkaufsatmosphäre unzufrieden seien. Deutliche Mängel würden sie auch bei der Qualität und Vielfalt des Angebots an Waren, Gastronomie und Dienstleistungen sehen. **„Es fehlt an innovativen Neukonzepten“**, sagt Köhler und stellt „einen Trading-down-Prozess“ fest.

Zentralitätskennziffer von 11 824 für die Innenstadt

Weitere Projekte im Zentrum und der Onlinehandel würden die Außenbezirke schwächen. Das wirke sich auch auf die Zentralitätskennziffer aus. Während sie in Stuttgart-Mitte dank eines Einzelhandelsumsatzes von 1,7 Milliarden Euro bei stattlichen 11 824 Punkten liegt, nennt Köhler beispielsweise für Weilimdorf eine Kennziffer von 79 und für Zuffenhausen von 68.

Problem: Gute Erreichbarkeit der City

Selbst die schlechten Werte von Untertürkheim sind laut Michael Bräutigam, Geschäftsführer von Colliers International Stuttgart, insofern geschönt, als die meiste Kaufkraft auf ein Kaufland und einen Baumarkt entfielen. Für die übrigen Händler bleibe kaum etwas übrig. **In seiner Grundschulzeit habe es in der Fußgängerzone von Untertürkheim zehn inhabergeführte Textilgeschäfte gegeben, heute gebe noch eines.** Das liege auch daran, dass die Stuttgarter Innenstadt in sieben Minuten mit der S-Bahn zu erreichen sei. „Das Gros der Stadtteile wird sich in der Zukunft sehr schwer tun“, befürchtet Bräutigam.



Kreissparkasse
Esslingen-Nürtingen

Colliers
INTERNATIONAL

- imposantes, architektonisch höchst anspruchsvolles Bürogebäude
- ca. 3.000 m² Bürofläche
- exponierte Lage
- extrem nachhaltig (kfW-Effizienzhaus 55 Standard)
- effiziente Grundrisse
- www.object-campus.de

Fragen? Bitte sprechen Sie uns an!

Colliers International Deutschland | Königstraße 5 | 70173 Stuttgart |
Tel. +49 711 22733-0 | www.colliers.de | info.stuttgart@colliers.de

STANDORT

Straßburger Platz

Stuttgarts Oberbürgermeister Fritz Kuhn schlägt laut einem Bericht der Stuttgarter Zeitung vor, am Straßburger Platz direkt hinter den Bullaugen des neuen Tiefbahnhofs einen Neubau des Lindenmuseums, ein Konzerthaus und ein Kongresszentrum zu realisieren. Dem Technikausschuss habe er dazu ein 15-seitiges Papier über ein Kulturquartier vorgelegt. Es würde dort entstehen, wo jetzt die Gleise in den Kopfbahnhof einlaufen.

Gewerbegebiet Feuerbach-Ost

Im Stuttgarter Gewerbegebiet Feuerbach-Ost soll ein kooperatives Gewerbegebietsmanagement zur Stärkung und städtebaulichen und infrastrukturellen Weiterentwicklung des Standorts eingeführt werden. Auch Synergien unter den ansässigen Unternehmen sollen gestärkt werden. Projektträger sind das Stadtplanungsamt und die Wirtschaftsförderung.

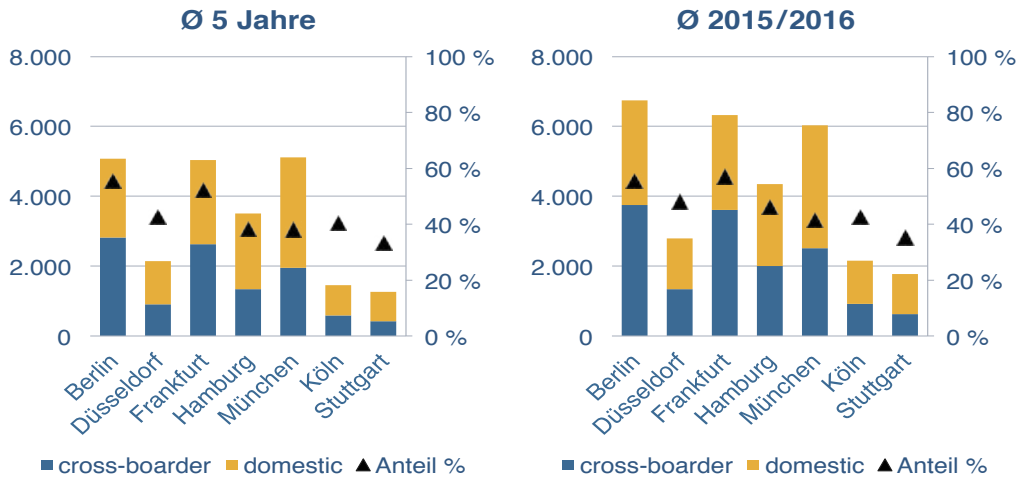
Masterplan für Untertürkheim

490 000 Euro soll der Gemeinderat nach Vorstellung der Verwaltung in den Doppelhaushalt 2018/2019 für die Umsetzung eines Masterplans für Stuttgart-Untertürkheim einstellen. Das Stadtplanungsamt wie die befragten Bürger sehen Potenzial im Weinbau, der Naherholung und dem öffentlichen Nahverkehr. Am Bahnhof soll ein Versorgungszentrum mit Waren und Dienstleistungen entstehen, ferner der historische Ortskern als Wohnquartier gestärkt werden.

Investmentvolumen nach Kapitalherkunft A-Städte

Berlin und Frankfurt am internationalsten

Quelle: RIWIS © 2017 bulwiengesa AG



Pop-up-Konzepte sind für darbende Außenbezirke keine Lösung, meint Hannes Stein, Geschäftsführer von Farbweiss, der das Zwischennutzungskonzept Fluxus für die Calwer Passage entwickelt hat. **Es sei zu aufwendig und die Bezirke hätten auch die falsche Zielgruppe dafür.** Pop-up-Konzepte seien gut für Gründer, die „mal mit Konzepten spielen können“, und für Standorte, die aufgewertet werden sollen. Im Fluxus hätten sich einige Konzepte so gut entwickelt, dass sie vermutlich die Mieten nach der Sanierung der Calwer Straße bezahlen könnten.

„Fluxus sollte die öffentliche Wahrnehmung verbessern“

„Schließen oder ein Konzept entwickeln, das lustig ist und bei dem wir am Ende nicht draufzahlen“, das war laut Argon-Geschäftsführer Dirk Wehinger die Überlegung beim Erwerb der Calwer Passage durch die Ferdinand Piëch Holding gewesen. Schließlich hätten damals in der Calwer Passage nur noch drei Läden offen gehabt. Ursprünglich sei Fluxus nur für drei Monate angesetzt gewesen und es habe dazu dienen sollen, die Calwer Passage in der öffentlichen Wahrnehmung nach vorne zu bringen.

„Stuttgart ist Schlusslicht bei der Internationalität“

„Stuttgart hat die fünfthöchsten Preise für gewerbliche Immobilien in Deutschland“, sagt Andreas Wiegner, Projektleiter von Bulwiengesa. Schlusslicht sei Stuttgart hingegen bei der Internationalität, **unter 40 Prozent des Investmentvolumens der vergangenen Jahre entfallen auf ausländische Investoren.** Dabei würden vor allem Käufer aus den USA eine führende Rolle spielen. Wiegner nennt Blackstone, die 320 Millionen Euro für die Allianz-Immobilien ausgegeben haben, JP Morgan mit 220 Millionen Euro und Hines mit 170 Millionen Euro.

**AUSGEZEICHNETE KOMPETENZ
FÜR BESTE ERGEBNISSE**

Unsere umfangreichen Leistungen garantieren den Erfolg Ihrer Projekte



PERSONEN

Ragnarsdóttir leitet Hochschulrat

Neue Vorsitzende des Hochschulrats der Staatlichen Akademie der Bildenden Künste Stuttgart (ABK Stuttgart) ist die Architektin und Professorin Jórunn Ragnarsdóttir, stellvertretende Vorsitzende ist die Akademie-Professorin Irene Brückle. Ragnarsdóttir, Partnerin im Büro Lederer, Ragnarsdóttir und Oei, engagiert sich seit 2015 als externes Mitglied des Hochschulrats.

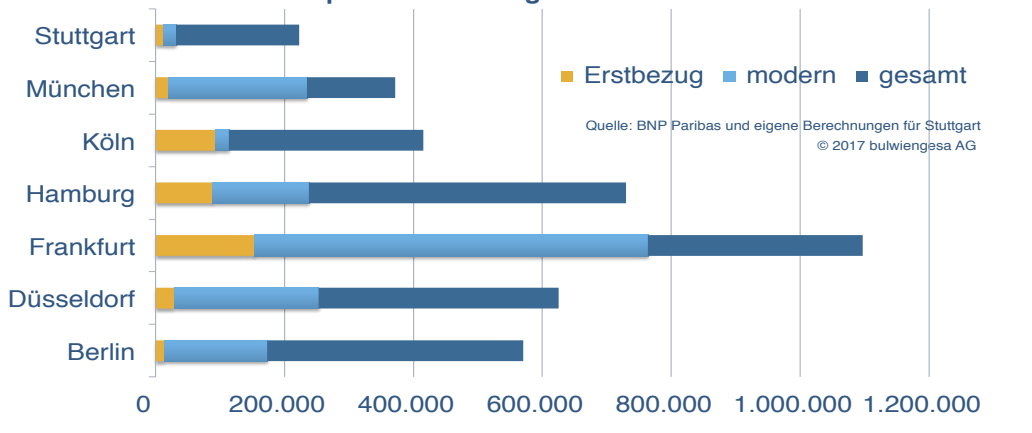
UNTERNEHMEN

Stuttgarter Baugenossenschaft pleite

Am Stuttgarter Immobilienmarkt ist weder die Baugenossenschaft noch ihr Vorstandsvorsitzender Marco T. aufgefallen, im September musste sie Insolvenz anmelden. Marco T. sitzt ebenfalls seit September in Untersuchungshaft in Stuttgart-Stammheim, ihm wird die Veruntreuung von Anlagegeldern vorgeworfen. Pflichtwidrig soll sich auch die Aufsichtsratsvorsitzende verhalten haben, pikanterweise die Ehefrau von Marco T. Rund 450 Genossen aus ganz Deutschland hätten rund 10 Millionen Euro eingezahlt, laut der Zeitschrift „Stern“ sollen davon nur ein Bankguthaben über 7000 Euro, drei Miniwohnungen in Chemnitz und ein Hausfundament in Stuttgart übrig sein. Der Sitz der Eventus ist auf der Killesberghöhe, Am Kochenhof 12.

Büroflächenangebot – kaum noch Qualität am Markt

Leerstand nach Flächenqualitäten Anfang 2017



Nur 7 Prozent des Investmentumsatzes der sieben deutschen A-Städte würde auf Stuttgart entfallen. Die Stadt habe aber am stärksten zugelegt, vor einigen Jahren seien es nur 3 Prozent gewesen. Mit leicht über 200 000 Quadratmetern sei der Leerstand in Stuttgart am niedrigsten, vor allem moderne Flächen gebe es kaum. Rein rechnerisch sei der Leerstand in Stuttgart Mitte 2018 aufgemietet.

17 000 zusätzliche Büroarbeitsplätze bis 2021

Bulwiengesa rechnet bis 2021 mit 17 000 zusätzlichen Bürobeschäftigten in Stuttgart, dies bedeute einen **Bedarf von zirka 430 000 Quadratmetern Bürofläche**, was leicht über den prognostizierten Fertigstellungen liege. Zumindest rechnerisch werde es keine Lücke geben.

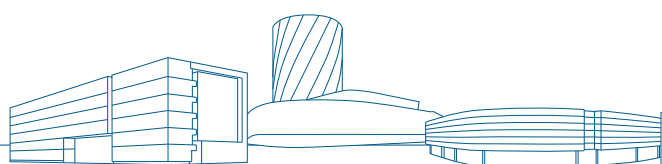
„Ich weiß auch nicht, wo es Flächen gibt“, gesteht Axel Klumpp von Menold Bezler, der das Panel „Wo gibt es noch freie Gewerbeflächen in Stuttgart?“ moderiert. Emanuel Radits, der bei Alstria Office Reit den schönen Titel „Head of Transactions & Market Intelligence“ trägt, sieht vor allem Chancen im Bestand: **„Liegenschaften, die aufgewertet werden können, gibt es schon.“** Kürzere Baugenehmigungszeiten mahnt Stefan Schraut, Geschäftsführer der Indigo Invest Holding, an. Dann könne schneller das dringend benötigte Angebot geschaffen werden.

In Stuttgart finanziert die Berlin Hyp auch spekulativ

Besonders Vertrauen in den soliden Stuttgarter Markt hat Joachim Geenen, Leiter der Stuttgarter Geschäftsstelle der Berlin Hyp. Hier würde er „vielleicht ein Stück weit auch spekulativ“ finanzieren.

Radits rät pragmatisch, sich an der „Marketingmaschine München“ ein Beispiel zu nehmen und einfach den Radius dessen, was unter dem Label Stuttgart vermarktet wird, größer zu ziehen. ■

Pünktlich gelandet.



Seit 2002 beplant, ab 2007 bebaut, sind bereits fast 70% der rund 41 Hektar großen Verkaufsfläche veräußert – das Flugfeld Böblingen / Sindelfingen ist bei Unternehmern mit Weitsicht gefragt.

Landen auch Sie – in einem der größten Stadtentwicklungsquartiere Süddeutschlands.

www.flugfeld.info

UNTERNEHMEN

Musterprojekt
in Wendlingen

Minol-Zenner, die EnBW und die Netze BW wollen gemeinsam Chancen der Digitalisierung des Messwesens nutzen. Im Mittelpunkt steht die Entwicklung digitaler Anwendungen in der Wohnungswirtschaft. Parallel dazu läuft ein erstes Smart-City-Musterprojekt mit der Stadt Wendlingen, Landkreis Esslingen. Die Wohnungswirtschaft mit Produkten aus Energie, Messleistungen und Verbrauchsabrechnungen entlasten, Abrechnungen für mehrere Sparten zu einem Stichtag aus einer Hand bieten und Reservierungen für die Ladestation in der Tiefgarage über eine Onlineplattform organisieren werden als Beispiele genannt. In Wendlingen sollen in einem Praxistest Wege zu einer Smart City rund um das Internet der Dinge besprochen werden. Neben Themen wie dem Energieverbrauch in kommunalen Liegenschaften werden auch Daten zur Luftqualität, Frequentierung von öffentlichen Gebäuden sowie unberechtigtem Betreten von Grundstücken erfasst und Maßnahmen abgeleitet.

Indigo Invest Holding investiert in Schelmenwasenstraße Goldbeck baut Campus Fasanenhof

Der Bürostandort Fasanenhof entwickelt sich weiter. Impulsgeber war seinerzeit wohl die EnBW-City, auch Phoenix Real Estate leistete mit dem Design Offices Tower einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung, jetzt bebaut Goldbeck das wohl letzte freie Grundstück an der Schelmenwasenstraße.



Ein Bürogebäude und das Parkhaus (links) bilden den ersten Bauabschnitt

Die Nähe zum Flughafen und zur Messe, zur Autobahn A 8 und Bundesstraße B 27 und die in Bau befindliche U-Bahn-Haltestelle sind die Pluspunkte des Fasanenhofs, **der auch dank des Flächenmangels am Stuttgarter Büromarkt eine kleine Renaissance erlebt**. Das war nicht immer so, der Bürostandort aus den Siebziger- und Achtzigerjahren wurde von Investoren lange stiefmütterlich behandelt.

Goldbeck zieht mit 80 Mitarbeitern selbst ein

Indigo Invest Holding erwarb das 9153 Quadratmeter große Grundstück Schelmenwasenstraße 16–20 und investiert insgesamt 50 Millionen Euro. Goldbeck realisiert darauf in zwei Bauabschnitten den Campus Fasanenhof – und zieht mit seiner rund 80 Mitarbeiter starken Stuttgarter Niederlassung gleich selbst ein.

Zertifizierung nach DGNB-Gold angestrebt

Zwei Bürogebäude mit zusammen 17 240 Quadratmetern Mietfläche, eines davon mit einem Innenhof, errichten Goldbeck-Niederlassungsleiter Alexander Kraus und seine Mitarbeiter. Dazu ein Parkhaus mit 230 Stellplätzen. Beide Bürogebäude sollen nach DGNB-Gold zertifiziert werden. Zuerst wird bis voraussichtlich zum vierten Quartal 2018 das Bürogebäude Süd mit 11 400 Quadratmetern und Innenhof fertiggestellt, zudem das Parkhaus.

Campus bald mit der Stadtbahn erreichbar

Ein Politikum war das Vorhaben zeitweise deswegen, weil die Stadt befürchtete, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen für den Bürostandort zu viel wird. So lagen dann auch zwischen der Einreichung des Bauantrags im Februar 2016 und dem Baubeginn im August anderthalb Jahre. „Nach dem Ausbau der Stadtbahnlinie ab Mitte 2018 kann der Campus Fasanenhof auch mit der U6 erreicht werden“, argumentiert Kraus.

„Im Außenbereich ist viel Grün geplant“, berichtet er. Die Grundrisse seien flächeneffizient, die Aufteilung in Mietbereiche variabel möglich, die Mietpreise beginnen bei 13,50 Euro. ■ www.campus-fasanenhof.de

BF direkt
Real Estate Finance

One Stop Real Estate Financing



BF.direkt AG

Berlin · Frankfurt · Stuttgart
T +49 (0) 711 / 22 55 44 -100
info@bf-direkt.de
www.bf-direkt.de

UNTERNEHMEN

**SWSG unterstützt
Frauenchor**

Mit einer Spende von 6000 Euro unterstützt die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) den Frauenchor von Zora, einer gemeinnützigen Organisation, die Frauen im Stuttgarter Osten zurück in den ersten Arbeitsmarkt hilft.

DEALS

**AEW veräußert
LBS-Gebäude**

Aviva Investors Real Estate France erwarb von AEW Europe Value Investors das Hochhaus Kronenstraße 10 und das anschließende Bürogebäude Kronenstraße 25 in Stuttgart-Mitte mit etwa 16 600 m² Mietfläche und 232 Stellplätzen. 12 300 m² davon entfallen auf Büros, 2040 m² auf Einzelhandel, 2100 m² auf Lager- und 150 m² auf Wohnflächen. Als Kaufpreis werden knapp 70 Millionen Euro genannt, das ist schon deswegen bemerkenswert, da AEW Europe erst Anfang 2015 die beiden Gebäude für zirka 35 Millionen Euro von der LBS Baden-Württemberg erworben hatte (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 167 vom 10. März 2015). Jedoch hat AEW während der Haltedauer den Leerstand auf zirka 2 Prozent reduziert und die Mieten um über 30 Prozent gesteigert. Nutzer sind unter anderem der Verband und die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart. Colliers International Stuttgart vermittelte.

Flugfeld Böblingen/Sindelfingen ist gefragt Kaum noch Parzellen zu verkaufen

Für das „Ausverkauft“-Schild ist es noch zu früh, aber viele Grundstücke hat Peter Brenner, Geschäftsführer des Zweckverbands Flugfeld Böblingen/Sindelfingen, aktuell nicht mehr zu vermarkten.



Unten von links: Airfield Office, Mikroapartments und das bestehende V8-Hotel

Nur 29 265 Quadratmeter Grundstücksfläche sind baureif und noch verfügbar, 36 330 Quadratmeter sind gegen eine Gebühr für konkrete Projekte realisierbar. Weitere 50 000 Quadratmeter – hier können an der A 81 drei Hochhäuser entstehen – sind erst nach dem sechsspurigen Ausbau der Autobahn verfügbar. Zusammen sind es also rund 115 600 Quadratmeter, für die noch kein notarieller Kaufvertrag geschlossen wurde.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass über 300 000 Quadratmeter vergeben sind, etwa 420 000 Quadratmeter vermarktbarer Grundstücksfläche umfasst das Flugfeld und ist damit eines der größten Konversionsprojekte in der Region.

DAS IMMOBILIEN-KARUSSELL DREHT SICH IMMER SCHNELLER.

WIR NEHMEN UNS DIE ZEIT FÜR SIE.

DEALS

M+W verkauft

Lotterbergstraße

Die Gold Tree Group erwarb, wie aus Marktkreisen zu hören ist, für einen israelischen Investor von der M+W Group die bislang eigengenutzte Büro- und Produktionsimmobilie Lotterbergstraße 30 in Stuttgart-Weilimdorf. Der Kaufpreis soll bei knapp über 50 Millionen Euro liegen. Bosch hat die 27 600 m² plus 386 Stellplätze gemietet und zieht bis 2018 in zwei Schritten ein. McCafferty Asset Management wird die Immobilie verwalten, Colliers International Stuttgart hat die Transaktion vermittelt.

Nahversorgungszentrum in Botnang

Das Nahversorgungszentrum im Laihle in Stuttgart-Botnang wurde von einer Eigentümergemeinschaft an einen privaten Investor verkauft. Die Immobilie umfasst einen Lebensmitteldiscounter, Arztpraxen und Wohnungen. Vermittelnd tätig war die Immobilienvermittlung der BW Bank.

LC verkauft Geschäftshäuser

Das Stuttgarter Immobilienhandelshaus Liegenschaft Consulting (LC) hat zwei Geschäftshäuser in Stuttgart-Sillenbuch an private Investoren verkauft. Sie befinden sich in der Kirchheimer Straße, wurden 1993 erbaut und haben eine Gewerbefläche von 1054 m².

Das Flugfeld profitiert von der Lage und dem Boom

Als Brenner 2013 als Geschäftsführer antrat, war die rasante Entwicklung so noch nicht absehbar. „Wenn man diesen Standort nicht entwickeln kann, welchen dann?“, habe er damals schon gemeint, erinnert sich Brenner rückblickend. Die Lagevorteile seien einfach zu überzeugend. Dabei ist ihm klar, dass er von der generellen Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen ebenso profitiert wie von der Tatsache, dass vor allem Stuttgart den Bedarf nicht bedienen kann.

Sechs Parzellen sind noch als verfügbar markiert

Auf dem großen Flugfeld-Lageplan hat die Farbe blau in den vergangenen Jahren spürbar abgenommen. Mit blau sind die Parzellen markiert, die noch verfügbar sind. Sechs Parzellen sind blau markiert, die eine ist die Hochhausparzelle, die andere für Gemeinbedarf wie Schulen oder Kindergärten reserviert. **Bleiben noch vier für Bauträger und Projektentwickler, die teilweise unterteilbar sind.**

Zwischen Konrad-Zuse-Straße und Bahnlinie läuft für eine dieser Flächen (Baufeld 29-1) ein europaweites Investorenauswahlverfahren. „Wir benötigen dringend eine zweite Hochgarage“, erklärt Brenner. Immer mehr Arbeitsplätze würden auf dem Flugfeld entstehen.

Zwei Bürogebäude sind möglich, Parzelle ist unterteilbar

Auf dem Baufeld 19-2 an der Calwerstraße wünscht sich der Zweckverband eine **Bürobauung**. Die beiden Bauplätze umfassen 1775 und 3005 Quadratmeter und können einzeln oder als Ganzes erworben werden. Die GRZ beträgt 0,6, die GUZ 2,4, eine Gebäudehöhe bis 19,5 Meter ist möglich, 500 Euro kostet das Grundstück.

Das Baufeld 32 gehört zur Seepromenade und markiert ihr westliches Ende. Anfragen von Interessenten liegen vor, die auf den 1930 Quadratmetern ein Bürogebäude errichten wollen. Es kann sein, dass das Grundstück für die Baustellenlogistik der angrenzenden Parzellen benötigt wird.

Baufeld 46 befindet sich zwischen der Umberto-Nobile-Straße und der Autobahn. 22 420 Quadratmeter ist es insgesamt groß, 10 000 Quadratmeter davon sind seit kurzem reserviert. Wie zu hören ist, soll es sich um ein Stuttgarter Unternehmen handeln, das seinen Sitz verlagern will. **Das war es dann mit den verfügbaren Flächen.**

Aurelis hat sich ein Baufeld reservieren lassen

Reserviert ist beispielsweise das Baufeld 41. Hier will Aurelis Real Estate rund 16 000 Quadratmeter für Büros, Service und leichte Montage realisieren. **Auf dem Baufeld 42-1 will ein Pharmaunternehmen seine Zentrale errichten.** Baufeld 13-5 wird noch dieses Jahr an Progenius veräußert, eine private berufliche Schule.

learn and study

wohinvest
academy



wohinvest-academy.de

TERMINE

Respekt – Denkmal oder Bausünde?

Das 43. BDA-Wechselgespräch am 13. November um 19 Uhr nimmt sich der Frage an, inwieweit Gebäude der 1960er- und 1970er-Jahre ein Baudenkmal sein können. „Noch immer gelten Kirche, Schloss und Fachwerkhaus als Inbegriff des Baudenkmal. Doch wie steht es mit Großwohnsiedlungen, Einkaufszentren oder Campus-Unis?“, heißt es im Einladungstext. Die 1960er- und 1970er-Jahre seien eine Zeit des gesellschaftlichen Aufbruchs gewesen, das Alte wurde über Bord geworfen. „Frischer Wind war die Philosophie hinter den Bauten der damaligen Zeit, der Glaube an Fortschritt und Aufstiegsmöglichkeiten für alle.“ Heute seien diese Bauten ein schwieriges Erbe. Welche Werte und Wahrnehmungen knüpfen sich an die Architektur der späten Moderne? Sind Betonriesen überhaupt erhaltenswert? Mit welchen Begründungen und Strategien gelangen Bauten dieser Zeit auf die Denkmallisten? www.wechselraum.de

Digitalisierung der Immobilienfinanzierung

Tobias Röhl, Geschäftsführer von Engel & Völkers Capital, referiert am 15. November beim Property-Lunch Stuttgart unter dem Titel „Digitalisierung in der Immobilienfinanzierung – Wettbewerbsvorteile für Entwickler und Investoren“ über [Crowdinvesting](http://Crowdinvesting.com). www.propertylunchnetworking.de

Verstärkt Anfragen aus der Medizintechnik

„Die Nachfrage ist ungebrochen“, sagt Brenner. Bislang hätten sich vor allem Unternehmen aus den Bereichen Ingenieurdienstleister, Maschinenbau und Software angesiedelt. Aufgrund des geplanten Krankenhauses würden zunehmend Unternehmen aus der Medizintechnik anfragen.

Teuerster Bürostandort der beiden Städte

Stolz ist Brenner darauf, dass sich das Flugfeld auch zum Bürostandort entwickelt hat. Hier werde mit **15 Euro die Spitzenmiete** der beiden Städte Böblingen und Sindelfingen erzielt. 2013 habe die Miete auf dem Flugfeld noch 11,50 Euro betragen.

Mehrere Büroprojekte im Bau

Das Flugfeld Office von W2 Development ist seit Anfang 2017 bezugsfertig. 3200 Quadratmeter Mietfläche stehen zur Verfügung, eine Einheit ist laut Brenner noch verfügbar. Das Airfield Office von W2 und Competo Capital Partners umfasst 11 200 Quadratmeter Mietfläche, die Fertigstellung ist für Ende des Jahres vorgesehen. Das Lift-off von Strabag Real Estate mit zirka 7700 Quadratmetern Bürofläche soll im dritten Quartal 2018 bezugsfertig sein.

Unternehmenszentrale und Mikroapartments

Innovaphone, ein Sindelfinger Anbieter von Internettelefonie, beginnt diesen Winter mit dem Bau seiner neuen Unternehmenszentrale. Kurz vor dem Baustart ist auch die Kiang für ein Gebäude mit Mikroapartments und einer Kindertagesstätte im Erdgeschoss.

Investorenwettbewerb für Seepromenade wurde abgesagt

Die **Böblinger Baugesellschaft (BBG) erwarb die Baufelder 35 und 36 an der Seepromenade** mit zusammen etwa 7000 Quadratmetern. Die Träger des Zweckverbands, die Städte Böblingen und Sindelfingen, hatten sich darauf geeinigt, dass die Baufelder an der Seepromenade zunächst in kommunaler Hand bleiben sollen. Der geplante Investorenwettbewerb wurde daher abgesagt, jetzt soll ein Realisierungswettbewerb ausgelobt und im April der Siegerentwurf bestimmt werden.

Das Flugfeldklinikum ist frühestens 2024 fertig

Weitere Projekte sind das V8-Hotel Superior als Ergänzung des bestehenden Hotels und vor allem das Flugfeldklinikum. Mit dem Bau des Krankenhauses soll 2019 begonnen werden, die Fertigstellung soll frühestens 2024 sein. **Auch wenn Peter Brenner seinen Vertrag als Geschäftsführer jüngst bis Ende 2019 verlängert hat und wohl noch so manches Projekt zum Laufen bringen will, bis dahin dürfte er im Ruhestand sein.** ■

SCHNELL, SCHNELLER,...

www.LC-kauft-am-schnellsten.de

LC

LIEGENSCHAFT
CONSULTING

TERMINE

**Kleine Hugos
im Wechselraum**

Alle 22 Wohnhäuser, die mit einer Hugo-Häring-Auszeichnung 2017 versehen wurden, sind vom 7. bis 27. November in der Ausstellung „Ausgezeichnet Wohnen – Kleine Hugos 2017“ im Stuttgarter Wechselraum des BDA zu sehen. Zur Ausstellung ist ein Katalog mit 88 Seiten für 10 Euro erschienen, zu bestellen zuzüglich Versandkosten unter info@bda-bawue.de. Zur Vernissage am 7. November um 19 Uhr hält der Augsburger Architekt Titus Alexander Bernhard einen Vortrag. www.wechselraum.de

**Cooler Stadt
in hitzigen Zeiten**

Das Stadtplanungsforum Stuttgart lädt ein zur Veranstaltung „Cooler Stadt in hitzigen Zeiten“. Wie soll die Stadt angesichts steigender Temperaturen aussehen? Brauchen wir in jedem Haus Klimaanlage oder Kühldecken im Stadtraum? Durch welche planerischen Maßnahmen kann die gefühlte Temperatur gesenkt werden? Um Fragen wie diese geht es am 28. November von 19 bis 22 Uhr bei der Architektenkammer Baden-Württemberg, Danneckerstraße 54 in Stuttgart. Eine Anmeldung ist nicht notwendig. www.stadtplanungsforum.de

Leserbrief zum neuen Stuttgarter Mietspiegel

„Vermieter-Bashing empfinden wir als skandalös“

Von der Politik, aber auch von Haus & Grund im Stich gelassen fühlt sich Andrea Boos, die uns per E-Mail folgenden Leserbrief über ihre Erfahrungen mit dem neuen Mietspiegel hat zukommen lassen:

„Beim Stöbern im Internet stieß ich auf Ihren Immobilienbrief und den interessanten Bericht (Ausgabe 211 vom 14. März 2017) zum Stuttgarter Mietspiegel 2017/18, der mir aus dem Herzen spricht. Wir sind Vermieter zweier Wohnungen im Haus meiner Urgroßeltern in Untertürkheim, Fellbacher Straße (Baujahr 1914).

Beste Lage, uneingeschränkter Panoramablick auf Mönchberg, Wirtemberg mit Grabkapelle, Rotenberg, Kappelberg und die Weinberge. Großer Garten, komplett modernisiert 2008, ein Eldorado für Mieter.

2008 dachte, geschweige denn sprach niemand von dem geplanten Punktesystem, das uns ab 2017 drohen würde. Hätten wir es geahnt, wir hätten gleich manches anders gemacht....

Weniger Miete nach dem neuen Mietspiegel

Nach Mietspiegel 2015/16 lagen wir im Segment „gut - mit Vorteilen“, Preisspanne für eine 82 Quadratmeter Wohnung zwischen 7,60 bis 10 Euro, Mittelwert 8,80 Euro. Eigentlich wollten wir im Verlauf von 2017 die Miete anpassen. **Ich besorgte einen neuen Mietspiegel, war überrumpelt vom völlig neuen Punktesystem,** füllte alles pflichtgemäß aus und kam auf: „Mittel, Preisspanne 7 bis 9,50 Euro“. Mittelwert ergo 8,25 Euro je Quadratmeter.

DAS konnte nicht sein, sicher hatte ich mich vertan. Also alles noch mal von vorn, ganz konzentriert. Gleiches Ergebnis. Abends setzten wir uns alle gemeinsam hin und kreuzten an; **tatsächlich: ab sofort sind wir wesentlich schlechter gestellt als früher!**

Alle bisherigen Vorteile sind perdu

Wo gibt's denn sowas?! Alle bisherigen Pluspunkte und Vorteile (Balkon, Veranda, Lage, extra WC, Isolierfenster etcetera) sind perdu, stattdessen Unwichtiges Mords punktelastig.

**FAIRNESS IST BEI UNS
NICHTS NEUES.
UNSER NAME SCHON.**

**AUS FORMART UND GRK WIRD
INSTONE REAL ESTATE.**

Wenn sich einer der größten Wohnentwickler Deutschlands und ein erfahrener Spezialist in der Entwicklung und Sanierung denkmalgeschützter Gebäude zusammentun, entsteht das Richtige für Sie: Instone Real Estate, Ihr neuer, erfahrener Partner, mit dem Ihre Wunschimmobilie Wirklichkeit wird.

Impressum

Immobilienbrief
STUTTGART 

ISSN 1866-1289

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner
redaktion@
immobilienverlag-stuttgart.de

Verlagsleitung:

Stefan Unterreiner
verlag@
immobilienverlag-stuttgart.de

Immobilienverlag
Stuttgart GbR

Frank Peter Unterreiner
& Stefan Unterreiner
Urbanstraße 133
D-73730 Esslingen
Telefon 0049/711/3 51 09 10
Telefax 0049/711/3 51 09 13
immobilienverlag-stuttgart.de
immobilienbrief-stuttgart.de

Der Immobilienbrief Stuttgart darf zu Informationszwecken kostenlos beliebig ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden; bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder in Pressespiegeln ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Eine Verlinkung auf die Homepages des Immobilienverlag Stuttgart sowie ein auch nur auszugsweiser Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung des Immobilienbrief Stuttgart bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlags. Alle früheren Ausgaben des Immobilienbrief Stuttgart, die Mediadata sowie grundsätzliche Informationen befinden sich im Internet unter www.immobilienbrief-stuttgart.de. Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.

Natürlich haben wir 2008 ganz bewusst kein Parkett verlegt, weil Mieter oft andere Ideen und Vorstellungen haben und gerne ummodellieren. Fußbodenheizung ist überhaupt nicht jedermanns Sache (Venenprobleme), vom Handtuchwärmer riet uns der Installateur ab. **Niemand will doch wirklich raumhoch geflieste Bäder!** Hier atmet nichts mehr, das Wasser läuft, Schimmel ist programmiert, ganz davon abgesehen, dass man sich wie im Schlachthaus vorkommt.

Die Mieter sparen, der Vermieter hat nichts davon

Dafür haben wir eine Solarthermie eingebaut, die den Mietern viel Geld spart, da die Heizung über die Sommermonate komplett abgeschaltet wird (von den Mietern selbst). Für dieses große Entgegenkommen sahen und sehen wir keinen Cent, schlägt nirgends zu Buche.

Und da wir freundliche Vermieter sind, richteten wir uns bei der Neuvermietung damals nach dem Mietpiegel und verlangten keine 20 Prozent Zuschlag oder mehr bei Neuvermietung.

Wahrscheinlich auf Jahre keine Anpassung möglich

Und nun DAS. Mir ist, als wäre mir der Haus und Grundverein (bin Mitglied) in den Rücken gefallen. Wahrscheinlich kann ich nun auf Jahre keine Miete anpassen. Auf kritische Nachfrage beim Verein bekam ich die Auskunft, der neue Mietspiegel biete ja eine Preisspanne, in meinem Fall die besagten 7 bis 9,50 Euro. Da könne ich ja nach oben ausweichen.

Das ist ein Witz! Denn jeder weiß, dass bei gerichtlichen Verfahren der Mittelwert aus diesen Zahlen herangezogen wird und gilt. Also damit käme man nicht sehr weit!

Wir profitieren trotz Modernisierung nicht

Ich bin mehr als verärgert und enttäuscht und hoffe, dass dieses unsinnige Machwerk auf dieser Basis nicht bestehen bleibt. Das alles sind doch reine Modeerscheinungen – und schon bald veraltet!

Von gerecht keine Spur. Irgendwer wird schon davon profitieren, wir sind es – trotz umfangreicher Modernisierung und bester Wohnlage – nicht. Ich bin froh, dass ich in Ihrem ImmoBrief einen ähnlichen Tenor heraushöre. Das hat mich zumindest bestätigt. ■



Das
Programm
ist online!

QUO VADIS 2018

28. Jahresauftakt für Immobilienentscheider

19.–21. Februar 2018 / Hotel Adlon Berlin
heuer-dialog.de/quovadis

Politik, Wirtschaft, Wissenschaft und Gesellschaft arbeiten an einer guten Zukunft für die Städte: Was zeichnet diese Zukunft aus? QUO VADIS 2018 zieht eine erste Bilanz der neuen Bundesregierung.



Ole von Beust
Inhaber,
von Beust & Coll.



Thomas Geisel
Oberbürgermeister,
Landeshauptstadt
Düsseldorf



Christian Lindner
Bundesvorsitzender
der FDP (angefragt)



Dr. Andreas Mattner
Präsident,
ZIA Zentraler Immobilien
Ausschuss e.V.



**Prof. Dr. Michael
Voigtländer**
Leiter des Kompetenzfelds
Finanz- und Immobilienmärkte,
Institut der deutschen
Wirtschaft Köln e.V.

Exklusivpartner



Premiumpartner



Veranstalter



HEUER DIALOG
Ein Unternehmen der Immobilien Zeitung





