Immobilienbrief STUTTGART

METROPOL REGION: PF HN LB WN AA STUTTGART CW BB ES GP TÜ RT

Ausgabe 9 | ISSN 1866-1289 | 06.05.2008

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Immobiliendialog Stuttgart

- *Neue Veranstaltung im Juli*
- *Niedriger Teilnehmerbeitrag*
- *Mehr auswärtige Investoren erwartet*

Seite 3

Neu: Immobilienportal Region Stuttgart

- *Weiterentwicklung der alten Immobilienbörse*
- *Mehrwert: Personalisierung möglich*

Seite 5

Prologis im Kochertal

- *Logistikpark auf 12 Hektar*
- *Miete deutlich unter 4 Euro*

Hochschule Nürtingen-Geislingen

- *Bachelor-Studiengang von RICS akkreditiert – als einziger in Deutschland*

Seite 6

Wohnbauprojekt Tübingen

- *Keine fossilen Brennstoffe*
- *Energieeffizienz: 28 Cent Nebenkosten*

Seite 7

Neckarpark Bad Cannstatt

- *Sportstätten werden umgebaut*
- *Erweiterung zum Stadtquartier*
- *Daimler baut neues Oldtimer-Center*

Seite 9

Neue Veranstaltungsreihe

- *ADI und Menold Bezler initiieren SiT Stuttgarter Immobilientalk*

Liebe Leser!

Es tut sich viel. Am 7. (Vorabendevent) und 8. Juli findet der erste **Immobiliendialog Stuttgart** statt mit dem Anspruch, eine breite und auch auswärtige Klientel anzusprechen. **Unser Rat: den Termin schon einmal vormerken.** Wir halten Sie mit Informationen zum Programm auf dem Laufenden.

Die Gewerbeimmobilienbörse der Region Stuttgart wurde weiterentwickelt und präsentiert sich ganz neu als **Immobilienportal Region Stuttgart.** Wir empfehlen: **einfach mal unverbindlich reinklicken.**

Das Stuttgart-Special des Immobilienmanager erscheint mindestens zum dritten Mal und und hat damit bereits Tradition. Dieser Tage finden es die Abonnenten des Fachmagazins in ihrem Briefkasten. **Mit 36 Seiten bietet das Sonderheft einen Überblick über Projekte und Märkte Stuttgarts und der angrenzenden fünf Landkreise.** Und wenn Sie den Immobilienmanager nicht abonniert haben? Unser Geheimtipp: eine freundliche E-Mail an s.hund@immobilienmanager.de.

Frisches Layout und neue Funktionen: das Immobilienportal der Region

Sie sind empfänglich für Ratschläge, Tipps und Hinweise? Dann hören Sie auf uns und lesen Sie weiter ...

Viel Vergnügen dabei wünscht Ihnen

Ihr

Frank Peter Unterreiner – Herausgeber

PROJEKTE

Häussler muss Pläne überarbeiten

Die Stuttgarter Häussler-Gruppe muss ihre Pläne für das umstrittene Fachmarktzentrum in Backnang nochmals überarbeiten, meldete der Nachrichtendienst Thomas Daily. Angestrebt sei nun, so Oberbürgermeister Frank Nopper gegenüber der Lokalpresse, „eine konsensfähigere Lösung, die weniger Handelsflächen und mehr Gewerbeflächen vorsieht." Das Bauvolumen solle spürbar verringert werden. Die Häussler-Gruppe wollte auf dem Industrieareal Obere Walke ein Center mit rund 20 000 m² Verkaufsfläche errichten. Dagegen wehren sich Einzelhändler und Bürger. Stattdessen solle geprüft werden, ob auf dem Areal nicht ein Hallenbad entstehen könne, lautet ein Antrag der SPD.

Neue Veranstaltung der Wirtschaftsförderungen

Immobiliendialog Stuttgart

Am 7. und 8. Juli findet im Stuttgarter Rathaus erstmals der Immobiliendialog Stuttgart statt. 320 Euro beträgt die Teilnahmegebühr, gehofft wird auf über 100 Besucher.

Großes Kompliment! Die Wirtschaftsförderer von Stadt und Region, Klaus Vogt und Walter Rogg, veranstalten gemeinsam die Tagung mit dem **Ziel, ein breiteres Publikum zu gewinnen.** Seit Jahren schon herrscht in Stuttgart Unzufriedenheit mit den Veranstaltungen von Heuer-Dialog und IIR. Insbesondere Klaus Vogt und der Verein IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart, aber auch die Teilnehmer bemängelten die geringe Teilnehmerzahl. Im Falle der IIR-Veranstaltung vom November vorigen Jahres standen nur 38 Personen auf der Teilnehmerliste – und davon waren wiederum 17 Referenten! Ein Grund für die schlechte Resonanz könnte die hohe Teilnehmergebühr von 1595 Euro netto im Falle der IIR-Veranstaltung sein, der Heuer-Dialog dürfte ähnlich viel kosten. Vor allem Klaus Vogt hat versucht, die Veranstalter von einer anderen Preispolitik zu überzeugen, und angekündigt, dass die Stadt bei so dürftig besuchten Kongressen keine Referenten mehr stellt. Jetzt hat er sein Ziel erreicht.

Das Programm für die Veranstaltung Anfang Juli verantworten die beiden Wirtschaftsförderer, Veranstalter sind die Stadt Stuttgart und die WRS Wirtschaftsförderung Region Stuttgart. Heuer-Dialog führt den Kongress als Dienstleister durch; die bisherige Heuer-Veranstaltung, die im Übrigen besser besucht war als die von IIR, entfällt damit. **Zum Vorabendevent am 7. Juli lädt die Eurohypo ein, am 8. Juli finden die Vorträge statt.** Mit dem neuen Preisgefüge möchten Rogg und Vogt auch Führungskräfte der mittleren Ebene und Spezialisten anlocken. „Ab 100 Teilnehmern ist es für uns ein Erfolg", sagt Klaus Vogt. Und es sollen mehr Teilnehmer von außerhalb Stuttgarts kommen. **Voraussichtlich im nächsten Immobilienbrief Stuttgart am 20. Mai werden wir das Programm ganz oder in Auszügen veröffentlichen.** ■

PROJEKTE

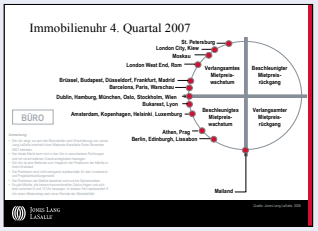
Dewag kauft zu

Die Stuttgarter Dewag-Gruppe hat mehrere Immobilienportfolien mit insgesamt rund 1700 Wohnungen erworben. Die Wohnanlagen mit einer Gesamtwohnfläche von 115 000 m² und weiteren 2000 m² Gewerbefläche befinden sich überwiegend in München, Köln, Hamburg und Berlin und sind aus den 60er, 70er und 80er Jahren. Verkäufer der Immobilien waren private und institutionelle Vermögensverwaltungen.

MARKT

Endlich dabei!

Stuttgart erscheint auf der berühmten Büroimmobilienuhr von Jones Lang LaSalle (JLL). Das ist für den Standort wichtig, denn die Grafik wird nicht nur von JLL verwendet, sondern sehr oft in



Broschüren und Fachbüchern abgedruckt oder bei Vorträgen verwendet. Bislang waren dort neben zahlreichen europäischen Metropolen aus Deutschland nur Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München abgebildet. Doch seit vorigen Herbst ist JLL durch die Übernahme von Camilli-Veiel Businessimmobilien auch in Stuttgart vertreten. Die Büroimmobilienuhr zeigt, in welcher Phase des Mietpreiswachstums beziehungsweise -rückgangs sich ein Standort nach Ansicht von JLL befindet. Stuttgart sehen die Makler im Schnittpunkt zwischen „beschleunigtes Mietpreiswachstum" und „verlangsamtes Mietpreiswachstum".

Ein stärkeres Mietpreiswachstumspotenzial als in Stuttgart prognostiziert JLL in Europa nur in Athen, Lyon, Edinburgh, Prag, Berlin, Lissabon und Mailand.

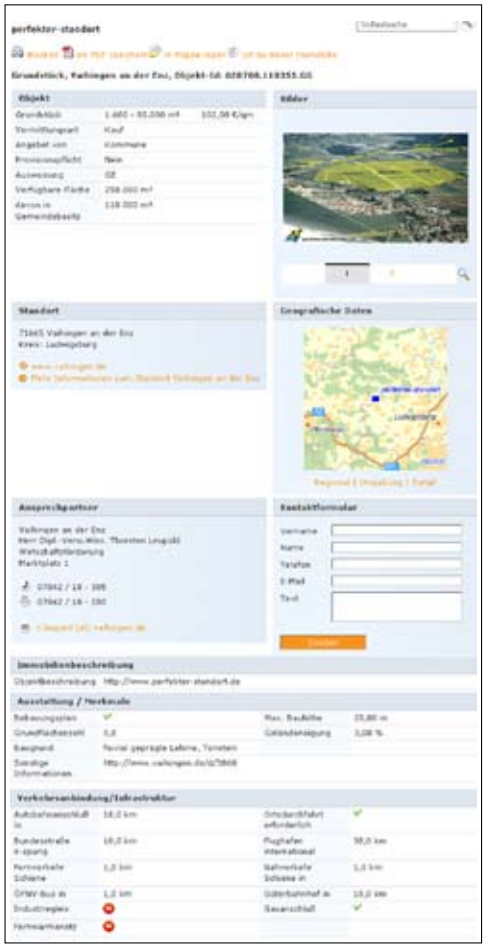
Neues Immobilienportal der Region am Markt

Über 1 Million Zugriffe im Jahr

Seit Montag 5. Mai ist es am Netz, das weiterentwickelte Immobilienportal Region Stuttgart. Neu ist die Personalisierung, zahlreiche Funktionen wurden erweitert.

Immobilienportal Region Stuttgart
immo.region-stuttgart.de

Die Bilanz kann sich sehen lassen: **Rund 1 Million Exposees wurden jährlich abgerufen,** das sind rund 2800 Zugriffe pro Tag. 1997 ging die Gewerbeimmobilienbörse der Region Stuttgart ans Netz. Etwa 1000 Objekte sind momentan abrufbar, davon 81 Prozent Bestandsimmobilien und 19 Prozent Grundstücke. 550 Angebote wurden in den vergangenen zwölf Monaten neu eingestellt, 770 Objekte herausgenommen und damit hoffentlich vermarktet. Für Walter Rogg, Geschäftsführer der WRS Wirtschaftsförderung Region Stuttgart, sind diese Zahlen ein Beleg sowohl der Akzeptanz der Börse als auch der Attraktivität der Region.



Zahlreiche Infos auch zum Standort

Von 179 Gemeinden der Region Stuttgart beteiligen sich 153 am Internetportal. Beim fehlenden Rest handelte es sich überwiegend um Touristenorte ohne Gewerbeimmobilien, so Rogg. Damit sei das Angebot an kommunalen Grundstücken zu knapp 100 Prozent abgedeckt. Das Besondere an der Börse, die er als Süddeutschlands führendes Gewerbeportal bezeichnet: **Auch Makler, Privatpersonen und Unternehmen können Angebote einstellen.** Rund die Hälfte der Objekte stamme aus privater Hand und sei damit provisionsfrei.

„Die Börse ist das Rückgrat der WRS", betont Rogg. Jetzt wurde es weiterentwickelt. **„Mit dem neuen Portal haben unsere Investorenservices eine ganz neue Qualität erhalten",** wirbt er. Gegenüber anderen Regionen ohne ein solches Portal sieht er die Region Stuttgart damit im Vorteil bei der Gewinnung von Investoren. Das Portal soll weiterhin kostenfrei sein für Einstellende wie für Suchende. Rogg überlegt allerdings, ob Bannerwerbung verkauft werden soll. Auch Transparenz sei wichtig. Jeder könne sehen, was eingestellt ist. Das hat nach Erfahrung der WRS bislang sowohl die Qualität wie auch die Quantität beeinflusst, da die Gemeinden bezüglich ihres Auftritt im Portal untereinander wetteifern würden.

Neues Layout: Im Hintergrund läuft die alte Datenbank, für den Benutzer präsentiert sich das Immobilienportal im neuen, **verbesserten Layout mit deutlich erweiterten Funktionen.** Einmalig sei die Verbindung von Standortinformationen und konkreten Immobilienangeboten. Einen „kleinen sechsstelligen Betrag", so Rogg, und etwa ein Jahr Arbeit habe das gekostet, davon vier Monate für die Programmierung. Dazu wurde ein Pflichtenheft mit 60 Seiten erarbeitet.

Suchfunktion: Über ein Suchformular können Interessierte sehr detaillierte Anforderungen an die Immobilie eingeben. Möglich sind beispielsweise eine Suche auf Orts- oder Kreisebene, eine Landkartensuche, die Angabe der Maximalentfernung zur Autobahn oder das Herausfiltern von provisionsfreien Angeboten. Die Sortierung kann beispielsweise über den Preis oder die Flächengröße erfolgen. Mehrere Landkarten in unterschiedlicher Ausschnittsgröße zeigen die Lage der Immobilie. Hinzukommen die Nennung des Ansprechpartners, ein Kontaktformular, weitergehende Informationen zum Standort (zum Beispiel Verkehrsanbindung, Infrastruktur).

MARKT

Spitzen-Architektur

In „Lufthansa exclusive", dem Vielfliegermagazin der Kranich-Airline, stellte Stararchitekt Hadi Teherani zwölf wegweisende Bauprojekte vor, die seiner Ansicht nach „das Format haben, als Meilensteine des frühen 21. Jahrhunderts ihre Zeit zu überdauern". Stuttgart ist als einzige Stadt dreimal vertreten: mit dem geplanten neuen Hauptbahnhof im Rahmen von Stuttgart 21 von Ingenhoven Architekten und Frei Otto, dem Mercedes-Benz-Museum von UN Studio und dem im Bau befindlichen Porsche-Museum von Delugan Meissl. Teheranis Wahlheimat Hamburg ist mit der im Bau befindlichen Elbphilharmonie und dem Empire Riverside Hotel zweimal aufgeführt. Der ewige Stuttgart-Konkurrent München ist in der Top-Zwölf auch nur mit der BMW-Welt und dem Jüdischen Zentrum dabei – eine schöne Revanche angesichts des kürzlich verlorenen Spiels des VfB gegen Bayern München, insbesondere unter dem Aspekt der Langlebigkeit von Immobilien und der Kurzlebigkeit von Fußballergebnissen. Als weitere Stadt aus BaWü ist Ulm mit der Neuen Mitte vertreten – architektonisch spielen wir also in der Champions League.

Möglich ist eine Verlinkung zur Homepage der Gemeinde, und es gibt einen Download-Bereich, in dem beispielsweise Broschüren hinterlegt werden können. Die gefundenen Objekte können ausgedruckt oder als Favorit gespeichert werden. Beim nächsten Besuch des Immobilienportals können die Informationen nochmals durch Anklicken des Felds „letzte Suche" aufgerufen werden.

Vorschauliste mit Fotos

„Mein Portal": Die Personalisierung ist neu. Unter „Mein Portal" können Benutzer ein Suchprofil anlegen. **Sie bekommen dann automatisch eine E-Mail, wenn ein passendes Angebot eingestellt wird.** Sie können Adressen von Anbietern anlegen und verwalten sowie favorisierte Objekte speichern.

Inserieren: Das Schalten von Angeboten erfolgt ebenfalls über „Mein Portal". In vier Schritten müssen die Informationen zum Objekt eingegeben werden. Das Verwalten und Bearbeiten der Angebote ist möglich. **Die Angebote von Privatpersonen und Maklern müssen von dem Wirtschaftsförderer freigeschaltet werden,** in dessen Zuständigkeitsgebiet sich die Immobilie befindet, sagt Walter Rogg. Das muss innerhalb einer Woche geschehen. Durch diese Restriktion will die WRS Folgendes erreichen: Der Wirtschaftsförderer erfährt von dem Angebot, die eingestellte Immobilie darf nicht dem Entwicklungsziel der Gemeinde widersprechen, und es wird Missbrauch verhindert, zum Beispiel das Einstellen einer Wohnimmobilie.

Kommunen: Für die Gemeinden und Kreise geht das Angebot des Immobilienportals weiter. Sie können sich auf einen Klick darüber informieren, welche Objekte aus ihrem Hoheitsgebiet in der Datenbank sind. **Die WRS leitet Investorenanfragen via Immobilienportal an die in Frage kommenden Gemeinden weiter,** diese können dann über das Portal bearbeitet werden. Bundesweit einmalig ist laut Rogg, dass die ins Immobilienportal eingestellten Angebote ohne weiteren Aufwand durch das System auch auf der Homepage der Gemeinde eingestellt werden.

Mit dem neuen Angebot sieht sich Rogg auf Augenhöhe mit den gewerblichen Immobilienportalen. **Die Entwicklungskosten will er zumindest teilweise durch den Verkauf an andere Städte und Regionen wieder einspielen.** Beim alten Gewerbeflächenportal ist ihm dies zu 90 Prozent gelungen. Unter anderem nutzen das Rhein-Neckar-Dreieck und die Wirtschaftsförderung Bodensee das Produkt – einige von ihnen haben Interesse am neuen Immobilienportal gezeigt. ■ **www.immo.region-stuttgart.de**

ERSTER.

COLLIERS PROPERTY PARTNERS

COLLIERS BRÄUTIGAM & KRÄMER IST DIE NR. 1 IN STUTTGART, IN BADEN-WÜRTTEMBERG UND IN SÜDDEUTSCHLAND (MIT COLLIERS SCHAUER & SCHÖLL). WELTWEIT SIND WIR MIT COLLIERS UNTER DEN TOP 5. ABER MAN BRAUCHT JA AUCH NOCH ZIELE.

BRÄUTIGAM & KRÄMER GMBH & CO. KG KRONENSTRASSE 30 70174 STUTTGART WWW.COLLIERS-BK.DE

HOCHSCHULE

Erster akkrediterter Bachelor-Studiengang

Seit zwei Jahren trägt der Bachelor-Studiengang Immobilienwirtschaft der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) ein wichtiges Gütesiegel: Die Akkreditierung durch die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Bei der Übergabe der Urkunde bestätigte Judith Gabler, Geschäftsführerin von RICS-Deutschland, dass der Immobilienstudiengang der HfWU der einzige akkreditierte deutsche Bachelor-Studiengang sei.

Die Hochschule für Wirtschaft und Umwelt verpflichtet sich mit der Akkreditierung auch dazu, in der Lehre die ethischen Grundsätze der RICS zu vermitteln. Eine Akkreditierung muss regelmäßig erneuert werden. Die diesjährige Überprüfung ergab, dass die ursprüngliche Anerkennung des Studienganges aus dem Jahr 2006 als Nachakkreditierung weiterhin gelten soll. Die Professoren mussten detailliert über ihre Lehrveranstaltungen Auskunft geben, und auch die Änderungen im Studiengang wurden von den RICS-Vertretern kritisch überprüft. Gerade die Gespräche mit den Studierenden seien wieder entscheidend gewesen. Diese fühlten sich an der HfWU gut aufgehoben, lobten die Einführungsveranstaltungen und gaben ein hervorragendes Feedback zu ihrem Studienfach.

Prologis will in der Metropolregion wachsen

Logistikpark im Kochertal

Prologis entwickelt im Raum Heilbronn einen Logistikpark. Geplant sind 64 000 Quadratmeter Hallenfläche, die Miete liegt unter 4 Euro.

12 Hektar erwarb Prologis im Gewerbe- und Industriepark Unteres Kochertal (GiK) an der Ausfahrt Neuenstadt a. K. der A 81 von Heilbronn nach Würzburg. Das Areal liegt eine Ausfahrt vom viel befahrenen Weinsberger Kreuz entfernt. Noch in diesem Quartal soll mit dem Bau der ersten Hallen begonnen werden, berichtet Sascha Petersmann, bei Prologis zuständig für Süddeutschland und die Schweiz.

Ab 5000 Quadratmetern will er Hallenflächen vermieten, der Preis sei mit „deutlich unter 4 Euro pro Quadratmeter" sehr günstig. Interessenten gebe es bislang aus den Bereichen Industrie, Handel und Logistik. Es werde kein Vorratsbau betrieben, einzelne Objekte würden nach den Vorstellungen der künftigen Nutzer errichtet. Neben der guten Verkehrsanbindung profitiert der Standort im GiK nach Ansicht von Petersmann von der Nähe – es sind zwölf Kilometer – zum Audi-Werk in Neckarsulm und den angeschlossenen Dienstleistungs- und Produktionsunternehmen. Er lobt ferner das stetige Wirtschaftswachstum der Region und die gute Zusammenarbeit mit den Behörden. **Prologis möchte das Engagement in der Metropolregion Stuttgart ausbauen und sucht weitere Standorte.** Bislang hat der nach eigenen Angaben weltgrößte Eigentümer, Verwalter und Entwickler von Logistikimmobilien in Heilbronn und in Ulm Logistikobjekte errichtet.

Stolz auf die Ansiedlung von Prologis im Landkreis Heilbronn ist der dortige Wirtschaftsförderer Markus Wegerhoff und spricht „vom größten Erfolg in der Wirtschaftsförderungsgeschichte". Immerhin 500 bis 600 Arbeitsplätze sollen in den 64 000 Quadratmeter Hallen- plus 5000 Quadratmeter Bürofläche entstehen, schätzt Sascha Petersmann. 75 Euro hat Prologis für den Quadratmeter Boden bezahlt.

Rund 30 Hektar ist GiK groß, **4 Hektar stehen jetzt noch zur Vermarktung an.** 2001 haben die drei Gemeinden Neuenstadt, Hardthausen und Langenbretten den interkommunalen Gewerbe- und Industriepark ausgewiesen. Angesiedelt haben sich bislang der Hersteller von Autositzen Faurecia, das Kolbenschmidt-Tochterunternehmen MSI und Suntechnics, der Produzent von Faltschachteln Landerer kommt noch. **Bis 2009 sollen 1300 Arbeitsplätze geschaffen sein.**

Die Verbindung von produzierenden Unternehmen und Logistikbetrieben im GiK ist ein Standortvorteil, sagt Norbert Heuser, Bürgermeister von Neuenstadt. Der Zweckverband habe sich ein Grundstück gesichert, auf dem ein **Hotel im Segment zwei oder drei Sterne mit Restaurant eröffnen soll.** „Dafür gibt es einen großen Bedarf", sagt Heuser. Momentan würden Gespräche mit Betreibern anlaufen. Ob im GiK auch eine Tankstelle gebaut werden soll, sei noch nicht entschieden. ■

Informationen zu GiK: www.gik-neuenstadt.de

Informationen zum Prologis Logistikpark: spetersmann@prologis.com

DREES & SOMMER

SAP Arena, Mannheim

Teamarbeit und ein unbeugsamer Wille, beim Eishockey so wichtig wie beim Projektmanagement.

www.dreso.com

Projektmanagement, Immobilienberatung und Engineering

HOCHSCHULE

RICS Europe akkreditiert ADI

Die ADI Akademie der Immobilienwirtschaft wurde von RICS Europe als erste deutsche Weiterbildungseinrichtung Anfang des Jahres 2008 an den Standorten Stuttgart, Leipzig, Hamburg und Frankfurt bis Ende 2012 akkreditiert.

Stuttgart 21

Baut Fay Wohnungen?

Wie berichtet, erwarb die Fay-Gruppe zusammen mit Gero Real Estate das Baufeld 10 des Teilgebiets A1 von Stuttgart 21 mit dem Ziel, dort überwiegend Büro-, Handels- und Gastronomiefläche zu realisieren. Wohnen ist nicht vorgeschrieben, trotzdem will Fay prüfen lassen, ob ein Anteil von maximal 25 Prozent „hochwertigster Eigentumswohnungsbau" in einem real teilbaren Gebäudeabschnitt möglich wäre. Dies wurde den sechs Architekturbüros ins Pflichtenheft geschrieben, die zum Gestaltungswettbewerb geladen wurden. Aus der Metropolregion ist FKP Freitag Kaltenbach Kierig + Partner aus Stuttgart dabei.

MEDIEN

„in medias res"

Einmal monatlich informiert der Newsletter „in medias res" der WRS Wirtschaftsförderung Region Stuttgart über die Medien-

region Stuttgart. Das Titelthema der Mai-Ausgabe lautet Architektur. Hingewiesen wird beispielsweise auf Romeo und Julia in Stuttgart-Zuffenhausen, die in den fünfziger Jahren als höchste Wohnhochhäuser Deutschlands gebaut wurden.

www.medien.region-stuttgart.de

Neubau auf Depot-Areal in Tübingen

Energieeffizienz auf die Spitze getrieben

28 Cent Nebenkosten pro Quadratmeter Wohnraum für Heizung, Kühlung und warmes Wasser – das klingt angesichts stetig steigender Energiekosten wie ein Märchen, soll aber in Tübingen wahr werden.

„Wir haben auf die Spitze getrieben, was derzeit machbar ist", sagt Robert Göötz, Vorstand der Thallos in Tübingen. Das Unternehmen will im Herbst mit dem Bau von über 4000 Quadratmetern Wohnfläche in der Eisenbahnstraße in Tübingen beginnen. „Das einzige CO^2 entsteht beim Stromanbieter", erklärt Ulbrich Ibach, Leiter Key Accounting bei Thallos. **Das Gebäude selbst kommt ohne den Verbrauch fossiler Brennstoffe aus.** Eingesetzt werden vielmehr unter anderem Erdwärme, Photovoltaik und kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmetauscher. Luftwäsche und Pollenfilter gibt es auf Wunsch.

Überwiegend kleine Wohnungen mit großer Glasfront

„Es ist das mit Abstand energieeffizienteste Wohngebäude in dieser Größe", betont Göötz. Der KfW-40-Standard werde unterboten. Bewusst sei es kein Passivhaus aufgrund des seiner Ansicht nach ungesunden Raumklimas. Göötz hat selbst zu Studienzwecken eine Woche in einem Passivhaus gewohnt und sich dort äußerst unwohl gefühlt. Das Neubauprojekt nahe dem Neckar schließt die Entwicklung des Depot-Areals ab. Thallos wandelte dort zwei ehemalige Speichergebäude aus den dreißiger Jahren in Studentenwohnungen um. Daneben realisierte Koch & Mayer aus Heilbronn ein Einkaufszentrum.

Jetzt startet Thallos mit dem **Vertrieb der Neubauwohnungen.** Geplant sind 66 Einheiten zwischen 32 und 105 Quadratmetern Größe, überwiegend mit einem oder zwei Zimmern. „In Tübingen sind kleine Einheiten wegen der vielen Studenten besonders gefragt", erklärt Göötz, auf Wunsch könnten jedoch Wohnungen zusammengelegt werden. **Die Quadratmeter-Kaufpreise liegen zwischen 2200 und 2795 Euro.** Auf dem Dach soll es für die Bewohner eine Bar mit Sonnendeck und Blick auf die Innenstadt geben.

Kapitalanlegern prognostiziert Thallos eine **Rendite von rund 4 bis 5,2 Prozent vor Steuern.** Auf Wunsch erhält der Käufer einen Generalmietvertrag über zehn oder zwanzig Jahre von Thallos, das Unternehmen kümmert sich dann um die Vermietung, die Betreuung des Mieters und die Nebenkostenabrechnung. Der Käufer erhält eine Miete von 9,50 Euro plus 3 Prozent Steigerung alle drei Jahre. Die Differenz zur tatsächlich erzielten Miete, Ibach geht von 11,50 Euro aus, streicht Thallos ein. „Eine solche erfolgsorientierte Vergütung finden wir fair. Fast alle unsere Kunden machen von dem Angebot Gebrauch", sagt Robert Göötz.

Thallos mit Sitz in Tübingen ist auch in Stuttgart vertreten. Das Unternehmen sieht sich als Spezialist für „schwierige Fälle und Grundstückssituationen", wie es Göötz formuliert, sowie für Denkmalschutzobjekte. Thallos beschäftigt 40 Mitarbeiter in den Bereichen Vermögensberatung und Projektentwicklung, verfügt über eine Vermögensverwalterlizenz – die sogenannte kleine Banklizenz – und ist damit der Bankenaufsicht unterstellt. 2007 wurden für 25 Millionen Euro Immobilien an Kapitalanleger platziert. ■ **www.thallos.ag**

LOB & PREIS

„Stores of the Year"

Der umgebaute WMF-Laden in Stuttgart auf der Königstraße 31 erhielt vom Hauptverband des Deutschen Einzelhandels die Auszeichnung „Stores of the Year". Der Preis wurde im Rahmen eines Handelsimmobilienkongresses verliehen.

PERSONEN

Leibold gegangen

Stefan Leibold (44) hat das Bankhaus Ellwanger & Geiger verlassen, meldete die Immobilien Zeitung. Dort managte er unter anderem den E&G-Fonds Immobilienaktien Europa, und er kreierte die Immobilienaktien-Indizes E&G Epix 30 und E&G Epix 50. Begonnen hatte er Anfang 1999 als Verantwortlicher für das Research im Bereich Kapitalmarktstrategie. Künftig will sich Leibold auf zwei Tätigkeitsfelder konzentrieren. Zum einen berät er weiterhin deutsche Investoren bei indirekten Immobilienanlagen in Europa, und er unterstützt internationale Asset Manager bei ihrem Markteintritt in Deutschland. Zum anderen strebt er die Geschäftsführung der Agroyield KGaA an.

Schuster: „Ein großer Gewinn für die Stuttgarter Sportlandschaft"

Die Weiterentwicklung des Neckarparks zum Stadtquartier

Die Pläne für den Umbau des Gottlieb-Daimler-Stadions sowie die damit verbundene Neuordnung des Neckarparks konkretisieren sich. Stuttgart schärft sein Profil als Sporthauptstadt, gleichzeitig entstehen Wohnungen, Gewerbeflächen, Hotels und Freizeiteinrichtungen.

Zwischen Neckar und Bahnlinie entstehen eine Vielzahl an Projekten

Der Umbau des Stadions

Das Gottlieb-Daimler-Stadion soll in ein multifunktionales Fußballstadion umgebaut werden. Der VfB Stuttgart hatte beim Wirtschaftsprüfungsunternehmen Ernst & Young eine Machbarkeitsstudie dafür in Auftrag gegeben. Auf Basis der aus dieser Studie gewonnenen Erkenntnisse wurde eine Arbeitsgruppe aus Vertretern der Landeshauptstadt und des VfB Stuttgart gebildet.

Repräsentativ oder funktional, Zentrum oder Peripherie:
Wir vermitteln Gewerbeimmobilien nach Maß.

Baden-Württembergische Bank

Ihre neue Immobilie soll Ihre Visitenkarte sein. Deshalb suchen Sie ein repräsentatives Objekt mit einem optimalen Preis-Leistungs-Verhältnis, das Ihren individuellen Bedürfnissen Rechnung trägt. Oder suchen Sie für den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Liegenschaften einen Interessenten? Die BW-Bank ist ein vielfach gefragter Partner bei der Vermittlung von Gewerbeimmobilien. Nähere Informationen unter Telefon 0711 124-42012.
Baden-Württembergische Bank. Nah dran.

BW | Bank

PERSONEN

Bertels nach Bayern

Susanne Bertels leitet seit 1. Mai die Niederlassung Bayern von DB Services Immobilien. Sie ist damit für 200 Mitarbeiter in den Niederlassungen München, Nürnberg, Augsburg und Regensburg verantwortlich. Bertels war in Stuttgart zehn Jahre lang Leiterin des Projekts Stuttgart 21 bei DB und erlebte alle Phasen des Megaprojekts. Die Versetzung nach Bayern vor Verkauf aller Parzellen von A1 erfolgte, weil dort die Stelle vakant wurde – für Susanne Bertels ein gewaltiger Karrieresprung.

Jaggy aufgestiegen

Uwe Jaggy ist bei Züblin zum Direktionsleiter aufgestiegen und verantwortet seit 1. April die Regionen Stuttgart, München und Rhein-Main. Gleichzeitig leitet er operativ die Stuttgarter Niederlassung.

Demnach soll die Leichtathletik-Laufbahn des Gottlieb-Daimler-Stadions entfallen. Die beiden bisherigen Kurven sollen abgerissen werden und neue Tribünen entstehen, die bis an das Spielfeld heranreichen. Die Tieferlegung des Feldes um 1,30 Meter soll zusätzliche Sitzreihen zwischen den Tribünen und dem Spielfeld ermöglichen. Damit sollen bei einer reinen Sitzplatznutzung künftig 55 000 Zuschauer statt bisher 53 200 im Stadion Platz haben, und sämtliche Besucherplätze werden überdacht sein.

Die Sportstätten werden teilweise neu geordnet

In der neuen Mantelbebauung der Untertürkheimer Seite ist eine Sportveranstaltungshalle für rund 2000 Besucher geplant, die vor allem für Ballsportarten geeignet ist. Darüber hinaus sollen zwei kleine Trainingshallen für Sportarten wie Fechten, Tischtennis oder Judo entstehen. Die Sportveranstaltungshalle wird unabhängig vom Stadion zugänglich sein, sodass sie zum Beispiel auch an Bundesliga-Spieltagen genutzt werden kann.

Finanzbürgermeister Michael Föll begrüßte die Pläne: „Durch die Integration der Sportveranstaltungshalle in das Stadion können alleine an reinen Baukosten netto rund 1 Million Euro gegenüber eines Baus auf der grünen Wiese eingespart werden. Darüber hinaus entstehen erhebliche Synergien: zum einen bei der gemeinsamen Nutzung technischer Anlagen, zum anderen beim Betrieb der Halle selbst.

SCHNELLER AM ZIEL.
ELLWANGER & GEIGER REAL ESTATE.

Immobilienconsulting sollte immer den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie berücksichtigen. Wir beraten Sie hinsichtlich Bewertung, Projektierung, Transaktionsgeschäft, Finanzierung, Fonds und der gesamten Immobilienbewirtschaftung.

Sprechen Sie mit den Experten der ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers.
BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart
Telefon 0711/21 48-299, Telefax -100
Herzog-Rudolf-Straße 1, 80539 München
Telefon 089/179594-10, Telefax -44
www.privatbank.de

ELLWANGER & GEIGER
PRIVATBANKIERS SEIT 1912

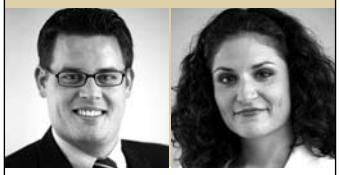
VERANSTALTUNGEN

Neue Veranstaltungsreihe

Den SiT Stuttgarter Immobilientalk haben die ADI Akademie der Immobilienwirtschaft und die Rechtsanwaltskanzlei Menold Bezler gemeinsam ins Leben gerufen. Dazu wurde die SiT Stuttgart GbR gegründet. Das Ziel ist, „eine Plattform für die lokale Immobilienwirtschaft für Networking und Learning zu schaffen", erklärt ADI-Leiter Professor Hanspeter Gondring. Angestrebt sei eine Synthese zwischen verschiedenen Veranstaltungstypen, aber keine weitere Konkurrenz. So gebe es einen Vortragsteil, die anschließende Vertiefung in Workshops und genügend Zeit für Kontakte.

Die erste Veranstaltung ist am 12. Juni ab 13 Uhr im Arcotel Camino in Stuttgart. Der Teilnehmerbeitrag ist mit 75 Euro brutto sehr moderat. Themen sind beispielsweise Immobilieninvestments aus juristischer Sicht, neue Wege in der Finanzierung und die Sanierung geschlossener Immobilienfonds. www.sit-stuttgart.de

BF.direkt AG
Immobilienfinanzierungen



Wir sparen Ihnen die Suche nach der richtigen Bank.

Finanzierungslösungen für:
- Internationale und nationale Investoren
- Private Investoren
- Investoren für Spezialimmobilien

BF.direkt AG | Stuttgart
Ivana-Christine Rispoli
Michael Grossmann
T 0711 · 22 55 44 111
I www.bf-direkt.de

BF direkt Einfach besser Baufinanzieren.

Auf dem ehemaligen Güterbahnhofsareal entstehen Wohnungen, Hotels und Gewerbeflächen

Erweiterung der Mercedes-Benz-Welt

Daimler plant, die Mercedes-Benz-Welt zu erweitern, zu der bislang das neue Mercedes-Benz-Museum und das Mercedes-Benz-Center zählen. Zwischen dem Museum und dem Stadion Festwiese soll unter anderem das Mercedes-Benz-Classic-Center entstehen.

Neuordnung Sportanlagen

Auf dem für die Erweiterung der Mercedes-Welt vorgesehenen Grundstück befinden sich mehrere Sportanlagen, wodurch sich für einige Sportvereine räumliche Veränderungen ergeben. Der VfL Stuttgart wird zum ESV Rot-Weiß an die Benzstraße verlagert, um künftig dessen Sportgelände mitzubenutzen. Um der verstärkten Nutzung gewachsen zu sein, soll die Sportanlage bis auf die Tennishalle und die Tennisplätze komplett neu gebaut werden. Künftig soll die Sportanlage zwei Kunststoffrasenplätze, zwei Beach-Volleyball-Felder, ein Streetballfeld, eine Finnenlaufbahn, ein neues Vereinsheim, fünf Tennisplätze und eine Tennishalle umfassen.

Auf der Anlage des SSC wird ein Sportplatz entfallen. Geplant ist, den bestehenden Rasenplatz in einen Kunststoffrasenplatz umzuwandeln und östlich davon drei neue Tennisplätze zu errichten. Auch die Bezirkssportanlage Cannstatter Wasen muss neu geordnet werden. Drei Rasenplätze werden durch die Grundstücksveräußerungen entfallen. Dafür sollen an anderer Stelle zwei neue Rasenplätze entstehen. Zusätzlich ist ein neues Funktionsgebäude geplant. Für die Neuordnung der Vereinssportanlagen sind rund 9 Millionen Euro veranschlagt.

Sanierung des Stadions Festwiese

Um den Wegfall der Leichtathletik-Laufbahn im Gottlieb-Daimler-Stadion auszugleichen, soll das benachbarte Stadion Festwiese für 3 Millionen Euro saniert werden, das Teil des Olympia-Stützpunktes Stuttgart und zentrale Trainingsstätte für die Leichtathletik in Stuttgart ist. Das Stadion aus den 50er Jahren umfasst einen Rasenplatz und eine 400-Meter-Rundbahn mit sechs Laufbahnen. Mit dem Umbau soll die Rundbahn auf acht Bahnen erweitert und ihr Kunststoffbelag erneuert werden. Geplant ist darüber hinaus, die Platzreihen auf der Haupttribüne durch Einzelsitze für rund 1000 Zuschauer zu ersetzen. Auf der Gegentribüne mit rund 4000 Stehplätzen verfügt das Stadion Festwiese dann über eine Zuschauerkapazität von rund 5000 Plätzen.

Weitere Projekte im Neckarpark

Bis zum Jahr 2011 sollen folgende Projekte realisiert sein:

Neue Hotels im Neckarpark

Am Standort Neckarpark entsteht ein Hotelpark mit vier neuen Hotelbauten von unterschiedlicher Ausstattungsqualität. Mit den Marken Holiday Inn und Express by Holiday Inn wurden Betreiber für den Budgetbereich und den Drei-Sterne-Bereich gefunden. Es laufen Endverhandlungen mit einem Hotelbetreiber für den gehobenen Hotelstandard sowie für den Bereich Boarding House.

VERANSTALTUNGEN

IVD-Seminare

Gleich drei Seminare, die auch für Nichtmitglieder offen sind, bietet der IVD Süd im Juni an.

Maklerrecht: *Am 3. Juni informiert der IVD-Verbandssyndikus Hans Dieter Merz in Stuttgart im Rahmen einer Ganztagesveranstaltung über die Grundlagen des Maklerrechts und die Voraussetzungen für den Provisionsanspruch. IVD-Mitglieder bezahlen 190 Euro, Nichtmitglieder 265 Euro und Begleitpersonen 150 Euro.*

Immobilienbewertung: *Am 18. und 19. Juni führt Steffen Albert, Sachverständiger für Grundstücksbewertung, ebenfalls in Stuttgart in die Grundlagen der Immobilienbewertung ein. Die Teilnehmer sollen danach in der Lage sein, Verkehrsgutachten zu verstehen, sie auf ihre Plausibilität hin zu hinterfragen und einfache Wertermittlungen zu erstellen. Die Teilnehmergebühr beträgt 299/420/250 Euro.*

Internetauftritt: *Über die professionelle Gestaltung eines Internetauftritts referiert am 4. Juni Peter Mettchen, Gründer der Firma AreaNet, in Freiburg. Die Teilnehmergebühr beträgt 190/265/150 Euro.*

Weitere Informationen und Anmeldung unter www.ivd-sued.de.

Wohnen im Neckarpark

Im Verlauf der verlegten Benzstraße sind neben einer Mischnutzung unter anderem rund 450 Wohneinheiten geplant. Aufgrund der Insellage und zur Förderung der Wohnqualität sind ausreichend bemessene Grünflächen vorgesehen. In dieser Grünfläche soll ein zentraler Quartiersplatz entstehen, um den sich Gemeinbedarfseinrichtungen gruppieren.

Mobilitätserlebniszentrum

Auf dem Gelände des ehemaligen Straßenbahndepots an der Mercedesstraße plant die Landeshauptstadt ein Erlebniszentrum rund um das Thema Mobilität. Es soll aus dem neuen Straßenbahnmuseum im historischen Straßenbahndepot, einem Neubau für das Erlebniszentrum und dem Planetarium bestehen, das

In der Stadt von Daimler und Porsche soll Mobilität neu erlebt werden

im Zuge der Arbeiten für Stuttgart 21 in den Neckarpark verlagert wird. Nach dem bisherigen Zeitplan soll das Erlebniszentrum 2011 eröffnet werden. Es ist vorgesehen, in der zweiten Jahreshälfte 2008 einen Architekturwettbewerb für den Neubau durchzuführen.

Stadtarchiv

Für rund 20 Millionen Euro soll am Standort Bellingweg auf dem ehemaligen Güterbahnhofareal das neue Stadtarchiv entstehen. Bislang ist das Stadtarchiv auf mehrere Standorte verteilt und wird im neuen Stadtarchiv zusammengefasst. Das neue Stadtarchiv, das künftig in einem teilweise denkmalgeschützten Lagerhaus aus dem Jahr 1921 beheimatet sein wird, soll 2010 nach Bad Cannstatt umziehen.

Stuttgarter Perspektiven.

In der pulsierenden Wirtschaftsregion Stuttgart realisieren wir für unsere Kunden maßgeschneiderte und wirtschaftliche Immobilienprojekte. Ob für Nutzer oder für Investoren – beste Lagen und eine außergewöhnliche Architektur sichern die nachhaltige Wertentwicklung unserer Immobilien. Sprechen Sie mit uns über Ihr nächstes Projekt.

Officium, Stuttgart

Z-UP, Stuttgart

Air Cargo Center, Stuttgart

WilhelmGalerie, Ludwigsburg

FriedrichsCarré, Stuttgart

Wir sind in der Region Stuttgart für Sie da!

HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH
Niederlassung Baden-Württemberg
Liebknechtstraße 31
70565 Stuttgart
Telefon: 0711 389809-10
www.hochtief-projektentwicklung.de

Turning Vision into Value.

HOCHTIEF
HTP PROJEKT ENTWICKLUNG

Impressum

Immobilienbrief STUTTGART

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 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.

Generationenhaus „Cann"

Neben dem Jugendhaus, der Jugendhausgesellschaft sowie dem Haus der Familie entsteht unweit des Cannstatter Bahnhofs auf dem Gelände an der Kegelen-/Elwertstraße das Familien- und Mehrgenerationenzentrum Cann, in dem sich verschiedene Generationen und Nationalitäten näherkommen sollen. Die Einweihung des Zentrums ist für 2010 vorgesehen. Die Kosten belaufen sich auf 13,4 Millionen Euro.

Ingenieur-Dienstleistungszentrum

Am Standort Neckarpark ist zudem auf 20 000 Quadratmetern ein Dienstleistungszentrum für Ingenieure geplant, welches den besonderen Anforderungen von Unternehmen im Hightech-Bereich Rechnung tragen soll. Ein multifunktionales und flexibles Flächenangebot bietet Raum für eine Vielzahl von Nutzungen wie Büro-, Demonstrations-, Service- und Reparaturflächen. Die Erstellung der Flächen erfolgt im Baukastensystem, das eine flexible Kombination in Größe und Fläche der Nutzungsart ermöglichen soll. So entstehen in sich abgeschlossene Mieteinheiten von 200 bis 10 000 Quadratmetern. ■

Der Neckarpark im Überblick

Auf insgesamt 55 Hektar bilden derzeit das Gottlieb-Daimler-Stadion, die Porsche-Arena, die Hanns-Martin-Schleyer-Halle, das Carl-Benz-Center, das Mercedes-Benz-Museum, der Olympiastützpunkt, das „SpOrt Stuttgart" und der Cannstatter Wasen den Neckarpark Stuttgart. Eine derartige Konzentration von Veranstaltungsorten für Sport, Kultur und Freizeit ist laut Oberbürgermeister Wolfgang Schuster europaweit einzigartig.

- *Das **Gottlieb-Daimler-Stadion** war im Vorfeld der Fußball-Weltmeisterschaft 2006 umfassend modernisiert worden. Die Porsche-Arena eignet sich für Veranstaltungen aus Sport, Kultur und Wirtschaft. Sportarten wie Eishockey, Handball, Tennis, Basketball, Volleyball oder Boxen finden in der Multifunktionshalle genauso statt wie Konzerte und Fernsehshows, Hauptversammlungen oder Firmenevents. Je nach Veranstaltungsart haben bis zu 7500 Zuschauer Platz. Die Hanns-Martin-Schleyer-Halle bietet Raum für bis zu 15 500 Besucher von Kultur- und Sportveranstaltungen. Das Foyer wurde umgestaltet und dient jetzt der Schleyer-Halle und der Porsche-Arena als gemeinsamer Eingangsbereich.*
- *Zu den jährlichen Highlights auf dem **Cannstatter Wasen** gehören das Stuttgarter Frühlingsfest, das Cannstatter Volksfest sowie der Weltweihnachtszirkus. Daneben bietet der Wasen auf 35 Hektar Fläche Platz für Open-Air-Konzerte und andere Großveranstaltungen unter freiem Himmel.*
- *Im Mittelpunkt des **Carl-Benz-Centers** steht die Carl-Benz-Arena, eine Multifunktionshalle, die mit 1500 Quadratmetern Fläche 2000 Besuchern Platz bietet und für Wirtschafts-, Kultur- und Sportveranstaltungen konzipiert ist. Ebenfalls unter dem Dach des Carl-Benz-Centers befinden sich die VfB-Welt mit Jugendakademie, Fitness- und Reha-Center, ein Kundencenter mit Kartenverkauf, die Mitgliederbetreuung sowie der VfB-Fan-Shop und eine Sportsbar.*
- *Seit Mai 2006 zeigt das **Mercedes-Benz-Museum** als größtes Automobilmuseum der Welt die Geschichte des Automobils von seiner Erfindung bis in die Gegenwart. Das Museum ist über eine Passage mit dem Mercedes-Benz-Center verbunden, in dem die vollständige, aktuelle Pkw-Produktpalette von Mercedes-Benz präsentiert wird. Beide Gebäude gemeinsam bilden die Mercedes-Benz-Welt.*
- *Das **„SpOrt Stuttgart"** beherbergt 14 Fachverbände und 32 Unternehmen, darunter Stuttgarter Sportverbände, ein Sportgeschäft, ein Restaurant und ein Fitnessstudio. Das Atrium wird für Veranstaltungen aus Sport, Kultur und Wirtschaft mit bis zu 800 Personen genutzt. 15 Raumvariationen bieten Platz für Tagungen und Besprechungen, außerdem beheimatet das „SpOrt" eine Mehrzweckhalle mit 1000 Quadratmetern Fläche. Der jüngste Bauabschnitt wurde im September 2006 fertig gestellt und beherbergt unter anderem den Olympiastützpunkt.*

Fröhlich Feiern auf dem zweitgrößten deutschen Volksfest