Immobilienbrief STUTTGART

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

Ausgabe 116 www.immobilienbrief-stuttgart.de 20.11.2012

Inhaltsverzeichnis

Seite 2
Pauline verkauft
- *Strabag findet Eigennutzer*
- *Luisenklinik eröffnet*
- *Möbler im Erdgeschoss*

Seite 4
IWS Zukunftsforum
- *Tolle Premiere*
- *200 Teilnehmer*

IWS-Beirat
- *Gremium vergrößert*

Seite 6
Aktiveres Gewerbeflächenmanagement
- *Forderungen von Haus und Grund*

Seite 8
Einkaufslagen verlieren
- *Mietpreisumfrage der IHK*
- *Mieten von 3 Euro bis über 200 Euro*

Postquartier Waiblingen verkauft
- *Hannover Leasing findet institutionellen Käufer*

Seite 9
Bülow vermietet
- *Neue Nutzer fürs Carré*

Seite 10
Quartier Lübecker Straße
- *Projekt in Stuttgart-Hallschlag*
- *SWSG baut 150 Wohnungen*

Seite 12
Tiergarten Pforzheim
- *Neues Wohngebiet auf Konversionsgelände*
- *Dörflicher Charakter*

Liebe Leser!

Das erste IWS Zukunftsforum war ein voller Erfolg. 200 begeisterte Teilnehmer gaben ein klares Mandat ab: Die Veranstaltung soll wiederholt werden.

Mindestens genauso wichtig ist, dass sich dabei unter Federführung unseres Branchenverbands IWS drei Hochschulen zusammengetan haben. „Mehr Hochschule ist nirgendwo" haben wir bereits im Editorial des Immobilienbrief Stuttgart Nr. 40 vom 25. August 2009 geschrieben und geklagt: „Nirgendwo gibt es mehr Studenten, mehr Professoren, mehr Erfahrung und mehr Vielfalt – es weiß nur wieder mal keiner. Viele erstklassige Hochschulen wursteln nebeneinander her und gönnen sich gegenseitig oft nicht die Butter auf der Laugenbrezel, statt gemeinsam eine Allianz zu schmieden. Rest-Deutschland könnte einpacken!"

Die Zeit des Hochschulseparatismus scheint vorbei zu sein. Statt sich wie früher argwöhnisch zu beäugen, haben die Professoren vorige Woche ein (oder auch mehrere) Viertele zusammen getrunken und festgestellt: **Kooperation macht Spaß und gemeinsam sind wir stärker.** So ist es!

Der IWS hat erhoben, dass es allein in der Region 29 Studiengänge mit immobilienwirtschaftlichem Bezug gibt, zudem 137 (!) Fortbildungsgänge unterschiedlichster Art. **Wenn weitere Projekte, gemeinsame Auftritte oder gar eine gemeinsame Vermarktungsplattform folgen, können Oestrich-Winkel, Regensburg, Leipzig und was es sonst noch alles gibt, den Wintermantel ganzjährig tragen.**

Auch mit dem Auto zu erreichen: Das Bürogebäude Pauline

Der Mut wurde belohnt. **Strabag Real Estate hat mit dem Bau des Bürogebäudes an der Paulinenbrücke spekulativ begonnen und jetzt einen Eigennutzer als Käufer gefunden.** Das ist ein gutes Zeichen für Carlyle, die mit dem Citygate am Hauptbahnhof Gleiches wagt. **Wenn es eine Metropole in Deutschland gibt, in der dies möglich ist, dann Stuttgart.** Nirgendwo ist der Leerstand so niedrig, außerdem sind sehr wenige neue Projekte in der Pipeline. Stabilität ist nun mal unser Markenzeichen.

Dieser und anderen schwäbischen Tugenden haben auch wir uns verschrieben. Zuverlässigkeit gehört dazu. Deshalb finden Sie uns nun wieder pünktlich in ihrem E-Mail-Eingang.

Viel Freude beim Lesen und herzliche Grüße

Ihr

Frank Peter Unterreiner – Herausgeber

STANDORT

Premium bezahlbar

Die Fachzeitschrift Immobilienwirtschaft untersuchte nach Zahlen von Jones Lang LaSalle, wie groß die Premiumaufschläge in verschiedenen Metropolen beim Vergleich zentrale Spitzenlage zu weniger guter Innenstadtlage sind. In Stuttgart muss demnach für die Bestlage nur ein Aufschlag von 68 Prozent bezahlt werden, in Düsseldorf sind es 78 Prozent, in München 82 Prozent und in Hamburg 85 Prozent. Geringer als in Stuttgart fällt der Premiumaufschlag mit 43 Prozent in Berlin aus.

Mehr Wohnfläche pro Einwohner

Von 35,2 auf 36,7 m² stieg zwischen 1995 und 2011 die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner in Stuttgart, meldet das IVD Marktforschungsinstitut. Dieses Plus von 4,3 Prozent oder 1,5 m² sei einer der Hauptgründe für den Engpass am Wohnungsmarkt, sagt dessen Leiter Stephan Kippes. So seien allein 10 000 Wohnungen zu je 90 m² notwendig, um nur den gestiegenen Wohnflächenverbrauch auszugleichen. Die Landkreise der Region Stuttgart meldeten im untersuchten Zeitraum sogar deutlich stärkere Anstiege. So legte die verfügbare Wohnfläche im Landkreis Göppingen mit 16,8 Prozent von 37 m² auf 43,2 m² am stärksten zu. Auch die Landkreise Böblingen und Rems-Murr-Kreis gehören mit einem Anstieg von jeweils 14,4 Prozent zu den Landkreisen mit der am stärksten gestiegenen Wohnfläche je Einwohner. Im Kreis Esslingen betrug der Zuwachs 11,1 Prozent auf 41,8 m², im Kreis Ludwigsburg 12,9 Prozent auf 42 m². Die durchschnittliche Wohnfläche in Baden-Württemberg stieg um 13,1 Prozent auf 43,1 m².

Mut zum spekulativen Bauen wurde belohnt

Strabag verkauft Pauline

Das Bürogebäude Pauline an der Stuttgarter Paulinenbrücke wurde von Strabag Real Estate kurz vor dem Richtfest an einen privaten Eigennutzer verkauft – ein Happy End zehn Jahre nach Erwerb des Grundstücks. Die Filetetagen stehen noch zur Vermietung an.

Von der Aufwertung des Areals – links das Gerber – hat die Pauline profitiert

Die Gesellschaft für Verhaltensmedizin und Gesundheitsforschung (GVG) erwarb die Pauline und will ab Oktober 2013 die erste bis dritte Etage mit der Luisenklinik selbst nutzen. **Auf 1950 Quadratmetern entsteht eine Tagesklinik für psychische und psychosomatische Krankheiten.** „Ferner werden Unternehmen in Fragen des betrieblichen Gesundheitsmanagements beraten", erklärt der Vorstandsvorsitzende Sven Wahl. Da es keine Betten gibt und die Behandlungen nur werktags während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden, **unterscheiden sich die Räume der GVG nicht von normalen Büros.**

Standortverlagerung von der Rotebühlstraße in die Pauline

Die GVG ist ein familiärer Klinikbetreiber mit Standorten in Bad Dürrheim und Radolfzell sowie seit 1998 in der Stuttgarter Rotebühlstraße 133, dem ehemaligen LVA-Gebäude, das jüngst vom lokalen Investor Piech erworben wurde. Dort ist das Unternehmen in den vergangenen Jahren stark gewachsen und räumlich an seine Grenzen gestoßen.

Am Anfang sei der Standort an der Paulinenbrücke auf Skepsis gestoßen, berichtet Wahl. **Aber die zentrale Lage, das viele Grün im hinteren Bereich, der Blick auf die Kirche und die Karlshöhe habe ihn überzeugt.** Wichtig seien auch helle, moderne und großzügige Räume.

Die oberen Etagen sind noch zu vermieten

Im Erdgeschoss kommt Roche-Bobois auf 705 Quadratmetern unter. Dabei handelt es sich um einen französischen Möbelhändler, der erstmals in Stuttgart vertreten ist. Colliers Bräutigam & Krämer vermittelte ihn. Noch zu haben sind die Flächen im vierten bis sechsten Stock, sie werden von der GVG direkt angeboten. **Vermietet wird ab zirka 180 bis 630 Quadratmeter pro Einheit, insgesamt sind noch 1320 Quadratmeter frei zu Mietpreisen von etwa 15 bis 16,50 Euro.** Die Pauline hat knapp 6000 Quadratmeter Mietfläche und fast 50 Stellplätze. Dies bietet nach Ansicht von Uwe Jaggy, Niederlassungsleiter von Strabag Real Estate, kleineren Unternehmen die Möglichkeit einer eigenen Adresse.

Die vierte Etage verfügt über eine Terrasse. Bereits hier sei die Aussicht fantastisch, schwärmt Jaggy. Die fünfte Etage ist etwas zurückgesetzt und hat daher eine umlaufende, schmale Terrasse. Im sechsten Stock

STANDORT

Hohes Einkommen

In Stuttgart liegt das durchschnittliche Einkommen 11 Prozent über dem Bundesdurchschnitt, schreibt die Fachzeitschrift Immobilienwirtschaft und beruft sich dabei auf Zahlen des Portals www.personalmarkt.de. Nur in zwei Metropolen wird mehr bezahlt: 21 Prozent über dem Bundesdurchschnitt in Frankfurt und 14 Prozent darüber in München. In beiden Städten liegen zumindest die Wohnkosten höher als in Stuttgart, sodass sich das höhere Einkommen relativiert.

AUFTRÄGE

Schwaben-Galerie

Koprian iQ übernimmt im Januar 2013 das Management der Schwaben-Galerie in Stuttgart-Vaihingen, meldet Thomas Daily. Den Auftrag erteilte die DFH Deutsche Fonds Holding, welche die Eigentümer vertritt. Die 2004 eröffnete Schwaben-Galerie besteht aus sieben Gebäuden mit insgesamt 40 000 m² Nutzfläche, wovon 24 000 m² Mietfläche auf den Einzelhandelsteil mit rund 50 Läden entfallen, darunter Media Markt, Kaufland und Aldi. Man sei beauftragt, das Objekt bis 2014 neu auszurichten, sagte Koprian zu Thomas Daily. Zu den Aufgaben zählen neben dem Center-Management der Ladengalerie das kaufmännische und technische Management sowie das Facility-Management des Gesamtareals mit Kongresszentrum, Bürgerforum, Büros und Parkhaus.

Tolle Sicht von den oberen Etagen – unten zieht ein französisches Möbelgeschäft ein

stehen nur 180 Quadratmeter Bürofläche zur Verfügung zuzüglich einer großen Terrasse. Im August nächsten Jahres können diese Flächen nach heutiger Planung bezogen werden.

Bereits 2002 erwarb Strabag Real Estate von der zur evangelischen Kirche gehörenden Hahn'schen Gemeinschaft ein Grundstück und arrondierte es durch eine städtische Fläche. Damit verbunden war die Verpflichtung, einen Radweg um den Neubau anzulegen. Die Strabag sah laut Jaggy ein Bürogebäude vor, war jedoch zeitweise mit einer Ärztegruppe in Verhandlung, die dort eine Tagesklinik mit OPs, Bettentrakt, Praxen und Reinräumen plante. Es scheiterte daran, dass die Ärzte die Betriebsgesellschaft nicht zustande bekamen.

Das früher schlechte Umfeld erschwerte die Vermietung

„Die Vermietung war aufgrund der Umfeldsituation schwierig", sagt Jaggy, die Tankstelle und die Waschanlage an der Tübinger Straße hätten dazu beigetragen. Die Revitalisierung des alten Readers-Digest-Gebäudes und der Neubau des Caleidos, beides durch Hochtief Solutions, das Einkaufszentrum Gerber der Württembergischen Versicherung, die Baumaßnahmen der WGV-Versicherung und die Aufwertung der Tübinger Straße hätten dazu beigetragen, dass das Umfeld heute ganz anders wahrgenommen wird. **2011 sei daher die Entscheidung gefallen, nun spekulativ mit dem Bau zu beginnen.**

Um das „alte Projekt wieder interessant zu machen", sagt Strabag-Projektentwickler Axel Möhrle, sei stark auf Marketing, auf „eine knallige Broschüre" gesetzt worden, die Lust auf das Objekt machen soll. **„Pauline – das Filetstück"** lautet das Motto. Möhrle lobt die gute Zusammenarbeit mit dem Baurechtsamt über all die Jahre, wenn es auch aufgrund der Arbeitsüberlastung dort oft etwas länger gedauert hätte.

Kaufpreis könnte bei zirka 14,3 Millionen Euro liegen

Auch der Verkauf sei sehr schnell über die Bühne gegangen. Die GVG wurde von Armin Betz, Vorstandssprecher der Buy and Build, beraten. Als Anwälte fungierten GSK Stockmann & Kollegen auf Verkäufer- und Menold Bezler auf Käuferseite. Der Kaufpreis wurde nicht genannt, wir haben auf Basis einer Durchschnittsmiete von 15 Euro pro Quadratmeter Mietfläche und 120 Euro pro Stellplatz sowie einem Vervielfältiger von 18 etwa 14,3 Millionen Euro errechnet. ■

www.pauline-stuttgart.de

SÜDEWO
SÜDDEUTSCHE WOHNEN

WIR KAUFEN WOHNUNGSBESTÄNDE.

Die Süddeutsche Wohnen GmbH ist seit über 75 Jahren in der Wohnungswirtschaft tätig.
Unser Fokus liegt auf nachhaltig bewirtschaftungsfähigen Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen an Standorten mit Miet- und Wertentwicklungsperspektive. Der Erwerb erfolgt sowohl unter dem Aspekt der Erweiterung unseres Bestandsportfolios, als auch der sozialverträglichen Privatisierung.

Wir suchen:
- Mehrfamilienhäuser und Immobilienportfolios
- Kommunale Wohnungsbestände
- Betriebs- und Unternehmenswohnungen
- mindestens 50 Wohneinheiten
- im Umkreis von 200 km rund um Stuttgart
- maximal 20% Gewerbeanteil

Süddeutsche Wohnen GmbH
Herr Georg Hartwein
Katharinenstraße 20
70182 Stuttgart
Telefon 0711 89 234 486
E-Mail immobilienhandel@suedewo.de
www.suedewo.de

VERBÄNDE

IWS-Beirat

Neu in den Beirat des Branchenverbands IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart wurden Harald Meerße (Niederlassungsleiter Hochtief Solutions), Wolfgang Riehle (Präsident Architektenkammer Baden-Württemberg) und Frank Peter Unterreiner (Herausgeber Immobilienbrief Stuttgart) berufen. Unverändert im Beratungsgremium sind Ines Aufrecht (Wirtschaftsförderin Stuttgart), Mario Caroli (persönlich haftender Gesellschafter Ellwanger & Geiger), Christoph Ehrhardt (Partner Ernst & Young Real Estate), Siegfried Eschen (Leiter Region Mitte und internationale Großkunden Hypothekenbank Frankfurt), Friedrich Hensler (Geschäftsführer Drees & Sommer), Steffen Jüstel (Geschäftsführer LBBW Immobilien Development), Walter Rogg (Geschäftsführer Wirtschaftsförderung Region Stuttgart), Christiane Stoye-Benk (Partnerin Menold Bezler), Hans-Günther Wolfer (Geschäftsführer Wolfer & Goebel Bau). Bei der jüngsten Sitzung wurde Stoye-Benk als Beiratsvorsitzende bestätigt.

Wir sparen Ihnen die Suche nach der richtigen Bank.

Ihr Finanzierungsspezialist für:

- **Bauträger**
- **Immobilienaufteiler**
- **Projektentwicklungen**

BF direkt

BF.direkt AG | Stuttgart

T 0711 · 22 55 44 111

I www.bf-direkt.de

200 Teilnehmer beim IWS Zukunftsforum

Premiere mehr als gelungen

Je etwa 100 Immobilienprofis und Immobilienstudenten trafen sich auf Einladung von IWS und ZIA zu Vorträgen, Diskussionen und zum Austausch. Premiere sehr gelungen, Fortführung geplant, lautet das Fazit.

Die Aula der Hochschule für Technik war gut gefüllt

Je drei Kurzvorträge zu den **Themenbereichen „Immobilienwirtschaft Quo Vadis?", „Bieten Krisen auch Chancen?" und „Dem Bestand gehört die Zukunft?"** bekamen die Teilnehmer zu hören, dem schloss sich jeweils eine Diskussionsrunde an. Die Referenten setzten sich zusammen aus Professoren und Praktikern. **In komprimierter Form wurden aktuelles Wissen vermittelt und wichtige Immobilienthemen interdisziplinär diskutiert.**

Austausch zwischen Studenten und Unternehmensvertretern

Hinzu kam der Austausch zwischen den Studenten und den Unternehmensvertretern. In der Pause und beim anschließenden Essen wurden Visitenkarten ausgetauscht, Praktikas vermittelt, Themen für Abschlussarbeiten besprochen und weitergehende Treffen vereinbart. Vielleicht ergibt sich daraus sogar das eine oder andere Arbeitsverhältnis.

Drei Hochschulen taten sich erstmals zusammen

Die Hochschule für Technik Stuttgart, die zugleich Gastgeber war, die Duale Hochschule Baden-Württemberg und die HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen taten sich unter Federführung des Branchenverbands IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart und mit Unterstützung des ZIA Zentralen Immobilien Ausschuss zusammen. Schon das war eine Premiere, dass die Immobilienhochschulen in der Region eine gemeinsame Veranstaltung auf die Beine stellen.

IWS Zukunftsforum soll alle zwei Jahre stattfinden

Das Fazit war überdeutlich: Das IWS Zukunftsforum soll wiederholt werden, war der abschließende und einheitliche Tenor. Der IWS plant, diese Veranstaltung im zweijährigen Rhythmus, jeweils wechselnd mit der Verleihung des IWS Immobilien-Award, abzuhalten. Möglich wurde das Zukunftsforum, weil im IWS Arbeitskreis Wissenschaft und Bildung unter Leitung von Friedrich Hensler, Professor an der Hochschule für Technik, die Hochschulvertreter sich kennengelernt haben und den Austausch pflegen.

PROJEKTE

Einkaufszentrum in Calw

Ten Brinke plant in Calw ein Einkaufszentrum mit 7000 m² Mietfläche und hat dafür ein innerstädtisches Grundstück von der Stadt erworben, meldet Thomas Daily. Die Baugenehmigung für den Neubau wurde bereits erteilt. Im Januar sollen die Abrissarbeiten auf dem Areal beginnen, Ten Brinke rechnet mit einer Bauzeit von zwölf bis 14 Monaten. Mietverträge mit Rewe (2000 m²), HEM-Expert (2300 m²), AWG (1300 m²) und Lepi-Schuhe (900 m²) wurden unterzeichnet. Für drei kleinere Läden würden noch Mieter gesucht.

Gartenstadt: Hoher Vermarktungsstand

98 Prozent der Reihenhäuser und Wohnungen der Gartenstadt am Ziegelhain in Leinfelden-Echterdingen seien verkauft, meldet Hochtief Solutions. Daher geht Ende des Monats der vierte Bauabschnitt in den Verkauf, zu dem weitere 79 Wohnungen mit Größen zwischen 45 und 165 m² in einem Standard KfW-Effizienzhaus 70 gehören. Mit der Vermarktung beauftragt sind König Immobilien und Sauer Immobilien.

Es war viel geboten: Vorträge, Diskussionsrunden und die Übergabe eines Stipendiums

Der Hochschulstandort insgesamt wird gestärkt

Die Zusammenarbeit unter den Hochschulen schadet schon aufgrund der unterschiedlichen Profile niemand und stärkt den Hochschulstandort Region Stuttgart insgesamt, darin waren sich die Professoren einig. **Nächstes Mal will sich daher auch die Universität Stuttgart an der Veranstaltung beteiligen.**

„Es gibt Wanderungsverluste bei den Absolventen", betonte Dieter Rebitzer, Studiengangleiter des Immobilienmasters an der HfWU, in seinem Kurzvortrag. Als weitere Schwächen sieht er die geringe Bekanntheit des Studienangebots außerhalb der Metropolregion und die mangelhafte Kooperation zwischen den Hochschulen.

Nord-Süd Hausbau sponsert IWS Deutschlandstipendium

Verliehen wurde auch das erste IWS Deutschlandstipendium, auch dies eine Initiative des IWS-Arbeitskreises. Als ersten Sponsor eines Studenten begrüßte der IWS-Vorstandsvorsitzende Peter Brenner den Geschäftsführer von Nord-Süd Hausbau, Frank Talmon l'Armée. Dieser war von der Veranstaltung so begeistert, dass er spontan ein weiteres Stipendium auslobte. Auch Peter Kappes, geschäftsführender Gesellschafter der Ingenieur- und Planungsgesellschaft Kappes IPG, sagte noch während der Veranstaltung die Übernahme eines Deutschlandstipendiums zu. ■

Wealth Management

Soll ich lieber in Geschäftshäuser oder in Wohnimmobilien investieren?

Die Baden-Württembergische Bank ist tief mit der Region und den Unternehmen in Baden-Württemberg verwurzelt. Sie verbindet die Nähe einer Privatbank mit der Leistungsfähigkeit eines erfahrenen und flexiblen Finanzdienstleisters. All dies bildet das Fundament für ein Wealth Management, das weit über eine reine Vermögensverwaltung hinausgeht.

Sie wollen mehr über die Werte und Leistungen des Wealth Managements der BW-Bank wissen? Herr Oliver Spittler informiert Sie gerne in einem persönlichen Gespräch: **0711 124-44337 oder Oliver.Spittler@bw-bank.de**
www.bw-bank-wealth.de

BW | Bank

PROJEKTE

Wohnpark Azenberg

Die Bietigheimer Wohnbau realisiert in der Azenbergstraße in Stuttgarter Halbhöhenlage drei Mehrfamilienhäuser. Die insgesamt 21 Wohnungen im Standard Energieeffizienzhaus 70 haben Größen zwischen zirka 55 und 180 m² und werden zu Preisen zwischen etwa 4200 und 6600 Euro verkauft. Die Fertigstellung ist für Sommer 2014 geplant.

Visualisierung: Bietigheimer Wohnbau

Lärmgutachten Pragsattel

Ein neues Lärmgutachten kommt zu dem Schluss, dass der Lastwagenverkehr am Stuttgarter Theaterhaus nach abendlichen Vorstellungen so intensiv ist, dass Wohnen in der Umgebung nicht möglich ist, dies berichtet die Stuttgarter Zeitung. Betroffen davon sei auch Bülow, der Projektentwickler wolle möglichst bald ein städtisches Grundstück erwerben und darauf mit dem Bau eines Wohnturms plus Bürogebäude beginnen. Jetzt müssten erst Maßnahmen zur Lärmeindämmung gefunden werden.

Software-Zentrum erweitert

Das Software-Zentrum in Böblingen realisiert einen dritten Erweiterungsbau mit 3000 m² für 4 Millionen Euro. Momentan arbeiten 95 Unternehmen auf 9000 m² Bürofläche.

DEALS

Pflegedienst nach Möhringen

Der Pflegedienst Germanitas Soziale Dienste erwarb in Stuttgart-Möhringen, Hechinger Straße 40, von privat ein Geschäfts- und Wohnhaus und wird es teilweise selbst nutzen. Dr. Lübke vermittelte.

Forderungen von Haus und Grund Stuttgart

Aktiveres Gewerbeflächenmanagement

Die Stadt muss mehr Grundstücke für Unternehmen ausweisen, sagt nun auch Haus & Grund Stuttgart. Es ist ungewöhnlich, dass sich der Hausbesitzerverein eines solchen Themas annimmt. Dass dessen Vorsitzender Klaus Lang Erster Bürgermeister in Stuttgart war, gibt den Forderungen ein besonderes Gewicht.

Nachdem sich die Nachrichten über den Abzug größerer Firmen aus Stuttgart häufen, verlangt Haus & Grund mehr Engagement der Stadt, diese in Stuttgart zu halten und ein aktiveres Gewerbeflächenmanagement zu betreiben. **Grund sei vor allem, dass die Stadt keine geeigneten Flächen für eine weitere Expansion der Unternehmen zur Verfügung habe;** ein Thema, das auch im Immobilienbrief Stuttgart schon mehrfach aufgegriffen wurde (Ausgabe 103 vom 10. April 2012).

Potenziale in bestehenden Gewerbegebieten

„Nicht nur für Wohnen, auch für das Gewerbe braucht es in unserer Stadt Platz", betont Klaus Lang. Schließlich hänge Qualität und Wert der Immobilien in der Stadt und die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts von der Stärke der Wirtschaft und dem Maß der Beschäftigung ab. Es sei zwar richtig, dass der Flächenverbrauch seine Grenzen habe, aber insbesondere im Zusammenhang mit bestehenden Gewerbegebieten gebe es durchaus Potenziale.

„Diese werden bisher aber nicht ausreichend genutzt", kritisiert der ehemalige Finanzbürgermeister. **„Das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Stuttgart sieht explizit keine neuen Gewerbegebiete vor, obwohl es beispielsweise in Weilimdorf oder im Fasanenhof-Ost, beides Gebiete in sehr verkehrsgünstiger Lage, durchaus möglich wäre, solche auszuweisen",** ergänzt Geschäftsführer Ulrich Wecker, „und zwar ohne dass Natur, Naherholung und Stadtgrün beeinträchtigt wären".

Die sogenannte „Zeitstufenliste Gewerbe", welche die Stadt 2010 erstmals vorgelegt hat und alle zwei Jahre fortschreiben will, weise immerhin 242 geeignete Flächen aus, darunter 49, die als gewerbliche Baufläche ausgewiesen und über einen Hektar groß sind. „Angesichts dessen erscheint es wenig ambitioniert, wenn die Stadt den geringen Gewerbeflächenanteil in städtischem Eigentum beklagt und wichtige Unternehmen mehr oder weniger achselzuckend davonziehen lässt."

Künftiger Bedarf muss frühzeitig erkannt werden

Vor allem gelte es, den Bedarf der ansässigen Unternehmen frühzeitiger in den Blick zu nehmen und **eine Art Frühwarnsystem zu entwickeln,** um Fälle auszumachen, in denen Stuttgarter Unternehmen, was die Flächen oder Rahmenbedingungen betrifft, an ihre Grenzen zu stoßen beginnen. Außerdem sei es so möglich, frei werdende Flächen schneller zu vermarkten und dabei Erweiterungs- oder Verlagerungswünsche zu berücksichtigen. Schließlich müsse die Stadt **in den Stadtbezirken ein aktiveres Flächenmanagement für Kleingewerbe und Handwerker betreiben und ein ausreichendes Angebot an dezentralen Flächen vorhalten,** fordert Lang. Hierzu gehöre auch, dass sich die Stadt aktiver einbringt, um die Versorgung mit täglichem Bedarf dezentral in den Stadtteilen zu gewährleisten.

Mehr Engagement bei interkommunalen Gewerbegebieten

„Darüber hinaus wären auch interkommunale Gewerbegebiete, die zusammen mit den Nachbargemeinden über die Markungsgrenzen hinweg entwickelt werden können, mit mehr Engagement anzugehen. **Stadt und Nachbargemeinden würden gleichermaßen profitieren und die regionale Zusammenarbeit gestärkt. Das ist zukunftsträchtig und auf jeden Fall besser, als das Unternehmen vollständig aus der Region zu verlieren",** fordert Klaus Lang. Neben dem Gebiet Echterdingen-Ost gebe es aber derzeit diesbezüglich keine weiteren Planungen und dieses liege bekanntermaßen auf Eis. **„Die Stadt sollte daher auf den Regionalverband einwirken, weitere Flächen auf Stuttgarter und unmittelbar angrenzender Gemarkung auszuweisen",** ergänzt Wecker. ■

DER BESTE KURS FÜR IHRE KARRIERE!

Die Nord-Süd Hausbau GmbH ist ein renommierter Projektentwickler, Bauträger und Vermögensverwalter mit Standorten in Stuttgart und Köln. Seit fast 60 Jahren entwickeln und realisieren wir wohnwirtschaftliche Projekte. Unser Anspruch ist es, Lebens-Werte zu schaffen. Das erreichen wir durch grundsolides und bedarfsgerechtes Bauen – und sehr innovative Konzepte. Wir wachsen überdurchschnittlich und suchen deshalb ab sofort einen

■ Leiter Rechnungswesen (m/w)

In dieser Position tragen Sie die operative Verantwortung für unsere Bereiche Debitoren-, Kreditoren-, Anlagen- und Hauptbuchhaltung. Sie stehen in engem Kontakt zu Banken und Wirtschaftsprüfern, regeln sowohl Zahlungsverkehr als auch Mahnwesen und unterstützen uns in der Kosten- und Leistungsrechnung. Auch die Erstellung von Monats-, Jahres- und Konzernabschlüssen gehört zu Ihrem Aufgabenbereich.

Als Voraussetzung für diese Stelle haben Sie eine kaufmännische Ausbildung, vorzugsweise zum Bilanzbuchhalter (m/w), absolviert oder ein betriebswirtschaftliches Studium erfolgreich abgeschlossen. Sie verfügen über mehrjährige Berufserfahrung in einer vergleichbaren leitenden Position und kennen sich in der Immobilienbranche bestens aus. Auch in Sachen Steuerrecht sind Sie versiert. Sie beherrschen den Umgang mit dem MS-Office-Paket und sind mit Microsoft Dynamics NAV 2009 vertraut. Ihr Arbeitsstil ist gekennzeichnet durch hohes Engagement und Eigenverantwortlichkeit. Persönlich überzeugen Sie uns mit Kommunikationsstärke und Teamgeist sowie Aufgeschlossenheit und guter Laune.

Fühlen Sie sich angesprochen? Dann freuen wir uns auf Ihre aussagekräftige Bewerbung mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des frühestmöglichem Eintrittstermins. Bitte senden Sie Ihre Unterlagen per E-Mail an Beate Kopriva: kopriva@nord-sued-hausbau.de

NORD-SÜD HAUSBAU GMBH
KRONENSTRASSE 51, 70174 STUTTGART
TEL +49 (0) 711-2 27 83-23
kopriva@nord-sued-hausbau.de
www.nord-sued-hausbau.de

NORD-SÜD
UNTERNEHMENSGRUPPE

DEALS

Institutioneller kauft Postquartier Waiblingen

Hannover Leasing veräußerte den zweiten Bauabschnitt des Postquartiers in Waiblingen an einen institutionellen Investor, wie aus gewöhnlich gut informierten städtischen Kreisen zu hören ist. Der Kaufpreis soll etwa 15 bis 16 Millionen Euro betragen. Die 2700 m² Handels- und 1400 m² Bürofläche sind seit März 2011 fertiggestellt und komplett vermietet. Seit diesem Frühjahr ist Colliers Bräutigam & Krämer mit der Vermarktung beauftragt (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 101 vom 13. März 2012). Leider war keiner der Beteiligten zu einer Stellungnahme bereit, es sei Vertraulichkeit vereinbart worden. Hannover Leasing hatte den zweiten Bauabschnitt Ende 2010 (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 69 vom 9. November 2010) vollvermietet erworben, die Modekette H&M und die VHS sind die Hauptnutzer. Geplant war damals noch, beide von Matrix Immobilien entwickelten Bauabschnitte zusammen für rund 40 Millionen Euro zu veräußern. Dann jedoch verkaufte Hannover Leasing Ende 2011 den ersten, 2008 fertiggestellten Bauabschnitt mit 4600 m² Einzelhandels- und 2000 m² Büro- und Praxisfläche sowie 218 Stellplätzen an einen Privatinvestor.

Einzelhandel: Mietpreisumfrage der IHK

Viele Einkaufslagen verlieren an Qualität

Von 3 bis deutlich über 200 Euro reicht die Mietpreisspanne für Einzelhandelsflächen in der Region, berichtet die IHK. Die Mehrheit der Einzelhändler ist mit der Miethöhe zufrieden, nur jeder siebte Mieter beurteilt seine Mietbelastung als zu hoch.

Die Toplagen der Landeshauptstadt erreichen Spitzenmieten von deutlich über 200 Euro je Quadratmeter Verkaufsfläche. Bei den Bestandsmieten für die Stuttgarter 1-a-Lagen liegt das Mittel für kleinere und große Flächen bei 76 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche. Außerhalb Stuttgarts sind die Toplagen von Esslingen mit Spitzenmieten von über 100 Euro und einem Durchschnitt von zirka 60 Euro sowie Ludwigsburg mit durchschnittlichen 43 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche die teuersten Standorte im Ballungsraum.

Nach Stuttgart sind Esslingen und Ludwigsburg am teuersten

Die niedrigste Miete von 3 Euro zahlt unter den Umfrageteilnehmern ein Einzelhändler in Murrhardt. Das ergab die Mietpreisumfrage der Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart, an der sich rund 700 Händler in der Region beteiligt haben.

Kammerbezirk	Standort	1a-Lage min	1a-Lage max	1a-Lage Mittel	1b-Lage min	1b-Lage max	1b-Lage Mittel	sonst. Lagen min	sonst. Lagen max	sonst. Lagen Mittel
S	S-Zentrum	21,90	215,00	76,10	20,20	135,70	49,40	6,40	76,70	23,70
	S-Bad Cannstatt	13,20	33,30	22,80	5,90	25,00	15,10	5,50	22,90	14,80
	S-Degerloch	16,40	39,40	26,80	6,50	33,30	16,60	6,40	16,00	11,20
	S-Feuerbach	14,50	27,40	19,70	6,60	34,90	16,80	-	-	-
	S-Zuffenhausen	8,90	48,40	20,00	8,20	18,00	13,70	-	-	-
BB	Böblingen	9,20	22,50	17,50	7,70	25,40	13,30	5,30	20,40	11,70
	Herrenberg	9,90	20,60	13,50	7,10	24,00	12,80	4,70	21,90	11,50
	Leonberg	7,80	43,80	18,50	9,10	17,90	12,60	6,70	14,60	10,30
	Sindelfingen	12,10	30,90	17,60	6,70	14,00	10,40	9,00	23,10	13,00
ES-NT	Esslingen	40,20	116,00	60,20	8,10	44,20	18,70	4,60	42,90	16,40
	Filderstadt	8,60	19,20	14,40	6,80	18,30	12,60	5,60	21,20	10,90
	Kirchheim/Teck	18,70	40,00	28,80	5,00	15,70	11,00	5,00	8,10	6,40
	Nürtingen	12,00	49,60	27,80	10,50	20,00	15,40	4,10	12,70	8,00
	Ostfildern	11,10	16,80	13,80	6,00	12,50	10,00	5,00	10,00	7,50
GP	Göppingen	12,40	29,20	21,00	6,00	27,50	15,00	7,60	14,90	10,60
	Geislingen	5,50	15,00	9,80	5,60	10,80	8,90	6,20	17,00	10,10
	Filstal*	5,90	14,00	9,20	5,00	21,40	8,90	5,70	10,10	7,90
LB	Ludwigsburg	21,00	71,40	42,60	12,30	47,50	25,60	5,00	45,90	16,10
	Bietigheim-Bissingen	15,00	19,00	17,40	8,40	13,60	11,00	3,80	10,90	8,30
	Ditzg./KWH/Vaihg.Enz**	7,90	26,00	15,20	7,60	15,30	11,80	3,80	12,20	8,50
RM	Waiblingen	8,30	33,80	20,10	10,00	18,30	14,30	5,70	20,00	13,20
	Backnang	7,70	33,10	16,30	8,70	13,80	11,30	4,20	18,00	9,40
	Fellbach	8,60	22,90	15,50	5,00	20,30	11,70	4,30	14,90	9,80
	Murrhardt	5,70	17,00	10,50	6,00	13,30	9,70	3,00	12,50	8,60
	Schorndorf	12,40	30,00	18,60	10,70	15,00	13,40	3,60	16,90	9,80
	Weinstadt	10,60	20,00	16,40	13,40	16,30	15,10	7,70	13,30	10,30
	Winnenden	13,60	33,00	22,10	8,80	21,30	16,30	5,30	16,80	10,40

* Filstal: zusammengefasste Nennungen aus Donzdorf, Ebersbach, Eislingen, Süßen, Uhingen
** zusammengefasste Nennungen aus Ditzingen, Kornwestheim und Vaihingen/Enz

Mietpreise pro Quadratmeter Verkaufsfläche netto kalt in Euro Quelle: IHK Region Stuttgart

Der stationäre Einzelhandel in gewachsenen Lagen hat einen schweren Stand, lautet ein Fazit der Studie. Die Untersuchung der IHK zeigt, dass viele Einkaufslagen, vor allem an den Rändern und in Nebenlagen, an Qualität zu verlieren drohen. Als Gründe werden das starke Flächenwachstum sowie der Kauf im Internet genannt. Die Kommunen seien demnach gefordert, Standorte und Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass es für den stationären Einzelhandel auch künftig wirtschaftlich möglich bleibt, vor Ort präsent zu sein, sagt die IHK.

Festival des neuen Unternehmer-Films – jetzt online.

Flugfeld
Böblingen/Sindelfingen

Was sagt der Mittelstand über das Flugfeld? Was sagen die Investoren? Auf unserer neuen Plattform können Sie es nicht nur lesen, sondern auch mit eigenen Augen sehen. MAZ ab – auf...

www.flugfeld-unternehmer.info

Flugfeld ist ein Gemeinschaftsprojekt der Stadt Böblingen und der Stadt Sindelfingen

DEALS

Caesar Funds kauft von Holy

AXA Real Estate erwarb für den offenen italienischen Immobilienfonds Caesar Funds das erste Objekt in Deutschland: Die Wernerstraße 1 in Stuttgart-Feuerbach umfasst 27 000 m² Bürofläche und kostete zirka 37 Millionen Euro. Der Verkäufer ist das Unternehmen Holy, das unter anderem die Outletcity Metzingen betreibt. Mieter des 1991 bis 1993 erbauten Komplexes ist Bosch. Der Käufer wurde von DLA Piper rechtlich beraten, Colliers Bräutigam & Krämer vermittelte den Deal.

VERMIETUNGEN

Mieter fürs Bülow-Carré

Für das Projekt Bülow-Carré in der Stuttgarter City, Lautenschlager Straße 21 und 23, hat der gleichnamige Projektentwickler einige neue Mietverträge abgeschlossen, damit sind 65 Prozent der EG-Flächen vergeben. Mitte 2013 soll voraussichtlich die Fertigstellung sein. COA Fast Casual wird auf 370 m² ein Restaurant mit ostasiatischer Küche eröffnen. Ikarus bietet auf 345 m² Wohnaccessoires und Designermöbel an. USM zeigt auf 560 m² modulare Möbelbausysteme für den Wohn- und Bürobereich. Der Stuttgarter Heimschutz wird die Tiefgarage mit 284 Stellplätzen betreiben. USM und COA wurden von Colliers Bräutigam & Krämer vermittelt.

Verzicht auf Überregulierung und Bürokratie gefordert

„Für eine hohe Anziehungskraft der Region Stuttgart sind Innenstädte mit einem ansprechenden Handelsangebot, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur- und Freizeitangeboten zusammen mit öffentlichen Dienstleistungen unabdingbar", erklärt IHK-Hauptgeschäftsführer Andreas Richter. **Neben guter Erreichbarkeit seien Sauberkeit und Sicherheit wichtige Parameter.** Handlungsbedarf sieht Richter vor allem im Verzicht auf unnötige Bürokratie und Überregulierung. Durchfahrbeschränkungen für den Lieferverkehr, überzogene Parkgebühren und eine City-Maut als Stuttgarter Insellösung seien nicht der richtige Weg, um lebendige Einkaufsstandorte zu erhalten: **„Wer den Einzelhandel behindert, legt das Leben in unseren Stadt- und Gemeindezentren lahm."**

Die Miete ist zu hoch, sagt jeder Siebte

Auch könne der Einzelhandel ohne bezahlbare Mieten seine Waren nicht dort anbieten, wo Verbraucher dies wünschten. Vermieter sollten bei der Gestaltung der Konditionen berücksichtigen, dass die Mietpreise zur langfristigen Ertragskraft der Objekte, aber auch des gesamten Standorts passen müssten. Nur dann handelten sie auch nachhaltig im eigenen Interesse, meint Richter. Die vorliegende IHK-Studie biete Unterstützung, dabei zu realistischen Ansätzen zu gelangen.

Jeder siebte Mieter in der Region beurteilt seine Mietbelastung als zu hoch. Gegenüber früheren Erhebungen ging dieser Wert jedoch leicht zurück, sagt die IHK. **Und immerhin 58 Prozent meinen, dass ihre Miete günstig oder angemessen sei.** 28 Prozent bezeichnen ihre Miete als hoch. „Das ist vor dem Hintergrund der für viele Marktteilnehmer in den letzten Jahren schwieriger gewordenen Kostensituation und der Lage im Einzelhandel kein alarmierender Wert, vor allem wenn man vermuten könnte, dass diejenigen Antworten leicht überrepräsentiert sein könnten, die eine zu hohe Miete einmal publik machen wollen", schlussfolgert Martin Eisenmann, Referatsleiter Handel und Autor der Studie.

Nebenkosten betragen im Durchschnitt 3,50 Euro

Die befragten Einzelhändler zahlen im Durchschnitt 2600 Euro Kaltmiete. Die Spanne reicht von 100 bis über 50 000 Euro bei Flächengrößen zwischen 20 und 6500 Quadratmetern. Die Nebenkosten betragen im Mittel 3,50 Euro.

Ob Business Improvement Districts (BID) zur Stärkung der Einzelhandelslagen beitragen könnten, wollen die Mitglieder des IHK-Handelsausschusses auf ihrer nächsten Sitzung diskutieren. Richter: „Es wird wichtig sein, sicherzustellen, dass sich Land und Kommunen durch das Engagement von Unternehmen nicht nach und nach aus ihrer Verantwortung für Stadtentwicklung und Sicherheit verabschieden können". Zugleich sollten solche Regelungen eine qualifizierte Berücksichtigung aller beteiligten und betroffenen Unternehmen garantieren. ■

Die Studie „Handelsflächen: begehrt und kostbar – Mietpreiserhebung für Einzelhandelsflächen in der Region Stuttgart 2012" der IHK Region Stuttgart ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter http://www.immobilienverlag-stuttgart.de/einzelhandel.html

DER WEG ZUM NEUEN BÜRO › OFFICEEXPERT 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.

Colliers Bräutigam & Krämer GmbH
Telefon +49 711 22733-0
info.stuttgart@colliers.de
www.colliers-officeexpert.de

Colliers INTERNATIONAL

VERMIETUNGEN

Rhenus Midi Data

Der Kontraktlogistiker Rhenus Midi Data hat jetzt auch den zweiten Teil der 10 000 m² großen und im Frühjahr fertiggestellten Logistikanlage in Stuttgart-Weilimdorf gemietet. Beide Verträge vermittelte Ellwanger & Geiger.

AMG mietet bei Gazeley

Rund 13 000 m² Logistikfläche mietete Mercedes-AMG bei Gazeley, Ellwanger & Geiger vermittelte. Für die Logistikimmobilie mit 26 000 m² Nutzfläche in Marbach war kürzlich Spatenstich, die Fertigstellung soll im April sein. Gazeley vermarktet das Objekt im Landkreis Ludwigsburg, das nach DGNB Silber zertifiziert werden soll, unter dem Namen „G.Park Stuttgart-Nord".

TERMINE

Jour fixe

In ihrer Vortragsreihe „Jour fixe" lässt die Fachgruppe Architektur der Staatlichen Akademie der Bildenden Künste Stuttgart in diesem Wintersemester erstmals Referenten aus den Bereichen Neue Medien, Konstruktion, Gebäudetechnologie und Kommunikation zu Wort kommen. www.architektur.abk-stuttgart.de

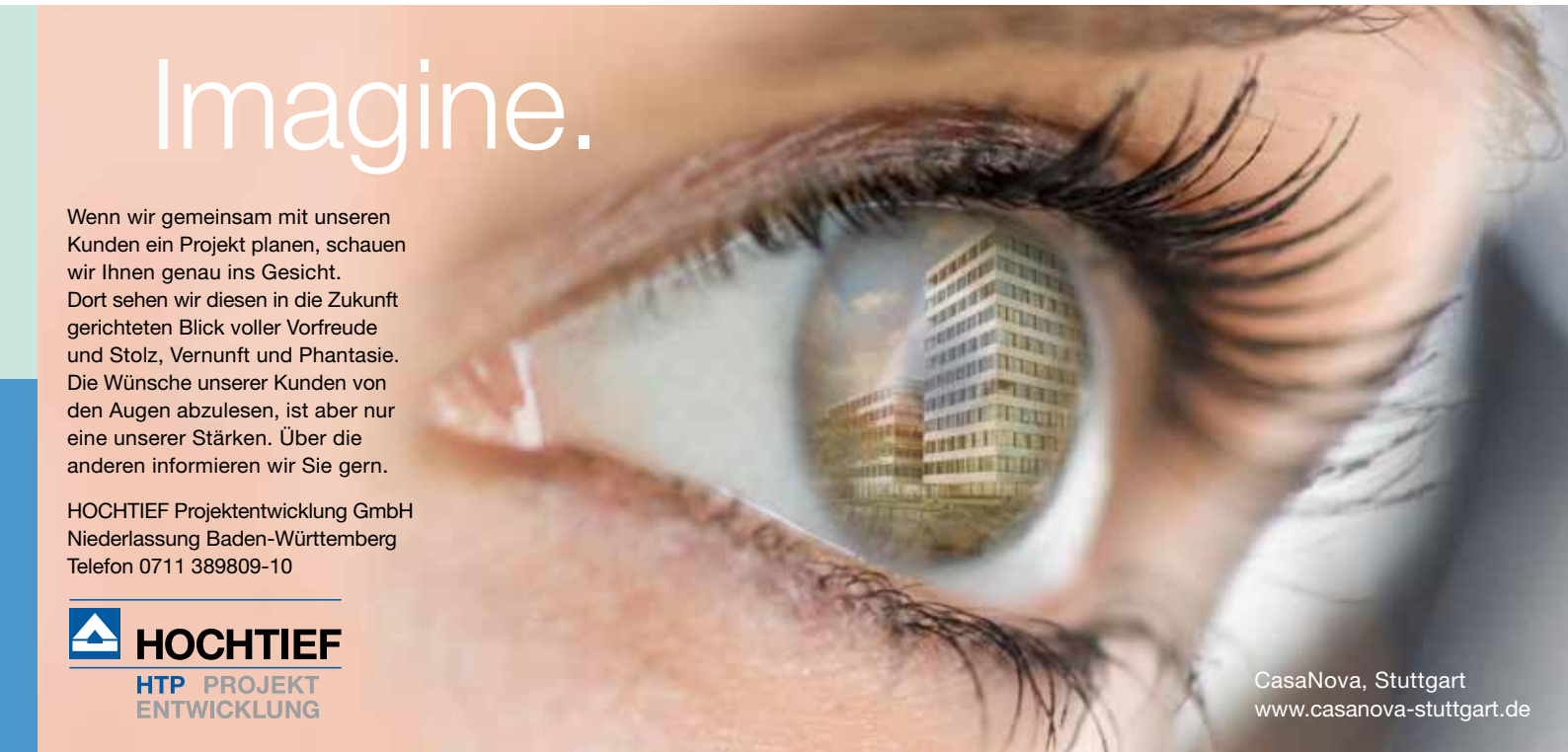
Großprojekt in Stuttgart-Hallschlag

Erster Entwurf für das Quartier Lübecker Straße

150 Mietwohnungen, Quartiersplätze, eine Kindertagesstätte, viel Grün und eine städtebauliche Aufwertung des Eingangsbereichs des Hallschlags: So sehen die ersten Pläne für die Neugestaltung des SWSG-Quartiers an der Lübecker Straße aus.

Ein erster Entwurf, aus dem noch ein baureifes Konzept werden muss

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde im Hallschlag besonders viel gebaut. Auch das Quartier Lübecker Straße hat seine Wurzeln in dieser Zeit. Mittlerweile sind die Gebäude sichtlich in die Jahre gekommen. Doch während ein Großteil des Wohnungsbestandes saniert werden kann, gelten die 125 Wohnungen an der Lübecker Straße 2–10 und der Dessauer Straße 1, 5, 9 als nicht mehr modernisierbar.



TERMINE

Mit deutschen Immobilien sicher durch die Eurokrise?

CMS Hasche Sigle lädt am 29. November von 17 bis 19 Uhr ein zur Veranstaltung „Mit deutschen Immobilien sicher durch die Eurokrise?". Frank Leukhardt (Colliers Bräutigam & Krämer) spricht über „Aktuelle Trends auf dem Immobilieninvestmentmarkt", Michael Ruhl (Deutsche Fonds Holding) über „Das Anlageverhalten der Investoren". Die beiden CMS-Partner Dirk Rodewoldt und Volker Zerr stellen die Ergebnisse der „CMS Real Estate Deal Point Study" vor. Begrenzte Teilnehmerzahl, Anmeldung an andrea.pfingst@cms-hs.com

Nacht der Architektur in Göppingen

Mit „ungebauten Visionen" beschäftigt sich die „3. Nacht der Architektur" der Architektenkammergruppe Göppingen am 30. November ab 19 Uhr in der Kunsthalle Göppingen. Architekten stellen ihre nicht realisierten Projekte aus, den Gastvortrag hält Ulrich Aspelsberger von Caramel Architekten aus Wien. Anmeldung an kg-gp@akbw.de

Ein Teil des Bestands wird abgerissen

„Die Wohnungen wurden 1953 gebaut – also zu einer Zeit, in der aufgrund der herrschenden Wohnungsnot schnell bezugsfertige Wohnungen benötigt wurden", erklärt Helmuth Caesar, der technische Geschäftsführer der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG). „Zwar wurden die Wohnungen in den 1980er-Jahren modernisiert, aber es handelt sich um Einfachstwohnraum aus der Nachkriegszeit. Das bedeutet, dass weder die Grundrisse noch die bauliche und energetische Qualität heutigen Standards genügen."

Da das Quartier Lübecker Straße eine wichtige Rolle bei der Revitalisierung des Hallschlags spielt, haben die SWSG und die Landeshauptstadt Stuttgart fünf Architekturbüros eingeladen, Konzepte für die Neubebauung zu erarbeiten. Nun hat das Preisgericht unter Vorsitz von Franz Pesch von der Universität Stuttgart entschieden.

Büro Hähnig Gemmeke gewann den Architektenwettbewerb

Als Sieger ging dabei die städtebauliche Lösung der Tübinger Architekten Hähnig Gemmeke hervor. **Ihr Entwurf überzeugte die Jury „durch den Ansatz mit relativ kurzen Zeilen und knappen Gebäudetypologien – darunter viele Zweispännern – eine qualitätsvolle Wohnanlage mit angenehmer Atmosphäre zu schaffen."** Der Entwurf beinhaltet den Neubau von rund 150 Mietwohnungen, darunter zirka 40 barrierefrei, zwei verkehrsfreien Quartiersplätzen mit viel Aufenthaltsqualität, einer Tiefgarage sowie einer Kindertagesstätte mit sechs Gruppen.

Der Baumbestand kann großteils erhalten werden

„Auch der schützenswerte Baumbestand kann in diesem Entwurf zum großen Teil erhalten bleiben", betont Caesar. Besonders wichtig war dem Preisgericht die städtebauliche Aufwertung. Denn mit der neuen Bebauung soll auch der Eingangsbereich in den Stadtteil in einem viel freundlicheren Licht erscheinen. **„Uns ist es wichtig, dass sich die neuen Gebäude in das gesamte Ensemble einfügen und so der besondere Charakter des Quartiers bewahrt wird",** erklärt der SWSG-Geschäftsführer.

Bis aus den Plänen Wirklichkeit wird, wird es aber noch eine ganze Weile dauern. „Die Jury hat einstimmig empfohlen, dass wir die Architekten Hähnig Gemmeke mit der vertiefenden Ausarbeitung des Konzepts beauftragen", erklärt Wilfried Wendel, der Vorsitzende der Geschäftsführung der SWSG. **Zwei bis drei Jahre seien realistisch, um aus dem ersten Entwurf ein fertiges, baureifes Konzept werden zu lassen.** Wendel: „Mit diesem ersten Entwurf sind wir aber auf jeden Fall einen großen Schritt vorangekommen." ■

ELLWANGER & GEIGER REAL ESTATE

BEI GEWERBLICHEN IMMOBILIEN ZÄHLT VOR ALLEM DIE ERFAHRUNG. REICHEN 100 JAHRE?

BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart
Telefon 0711/2148-299
Herzog-Rudolf-Straße 1, 80539 München
Telefon 089/17 95 94-21
www.privatbank.de

TERMINE

„Film – Projizierte Räume"

Der Bund Deutscher Architekten lädt am 12. November um 19 Uhr ein zum „BDA Wechselgespräch Film – Projizierte Räume". Es geht um Fassaden, die rein um ihrer Wirkung willen und ohne Rücksicht auf die Nutzung konstruiert oder rekonstruiert werden. www.wechselraum.de

MARKT

Königstraße immer teurer

Um 6,1 Prozent auf 260 Euro ist dieses Jahr die Miete bei Neuvertragsabschluss für ein idealtypisches Ladenlokal auf der Stuttgarter Königstraße gestiegen, meldet der Einzelhandelsmakler Comfort. Damit ist die Königstraße die sechstteuerste Lage in Deutschland. Spitzenreiter ist unverändert München mit 340 Euro, dort kletterten die Mieten um 3 Prozent. Den stärksten Zuwachs unter den Toplagen verzeichnete Comfort an der Tauentzienstraße in Berlin mit 14,3 Prozent auf 320 Euro. An der Zeil in Frankfurt zogen die Mietpreise um 9,8 Prozent auf 280 Euro an, in der Kölner Schildergasse stiegen die Mieten um 3,8 Prozent auf ebenfalls 280 Euro. Die Spitaler Straße in Hamburg verteuerte sich um 6,6 Prozent auf 275 Euro, in Düsseldorf betrug das Plus 8,7 Prozent auf 250 Euro.

Natur und Wohnen

Konversionsgelände in Pforzheim wird neues Wohngebiet

Von Leila Haidar

Etwa drei Kilometer und die Enz trennen das Quartier Tiergarten von der Pforzheimer Innenstadt. Der ehemalige Standort einer Polizeikaserne, später von den Franzosen und Amerikanern als Militärgelände genutzt, soll zukünftig naturnahes und städtisches Wohnen für bis zu 1000 Bewohner verbinden.

Eigentümerin der **20 Hektar zur Bebauung vorgesehenen Fläche** ist die Konversionsgesellschaft Buckenberg, deren Hauptgesellschafter wiederum ist die Stadtbau mit 50 Prozent. Diese erwarb das Gelände 2006 vom Bund und teilte das große Areal in 170 Parzellen auf, die sie jetzt Stück für Stück ausschließlich an Privatleute vermarktet. Bei **Preisen zwischen 212 und 301 Euro pro Quadratmeter** sind 79 Flurstücke bereits veräußert, auf 80 hätten Kaufwillige noch Zugriff. Die verbleibenden Grundstücke sind von Interessenten reserviert.

Dörflicher Charakter, Natur wird belassen

Im Norden ist das Zentrum der Drei-Täler-Stadt fußläufig zu erreichen, im Süden, Osten und Westen grenzt das Wohngebiet an Wälder, die Ausläufer des Schwarzwalds. **2007 begann der Abriss der Kaserne, im Jahr darauf starteten die ersten Bauherren ihre Maßnahmen. Bis 2017 soll das Viertel fertiggestellt sein.** Weite Teile des alten Baumbestandes werden erhalten, Wege und Fußwege passen sich dem natürlichen Gelände an. **„Wohnen wie in einer Parklandschaft"** stellen sich die Vermarkter vor und tatsächlich verfügt das Areal über einige Grünflächen. Das Gebiet Tiergarten liegt etwas höher als seine Umgebung, auf rund 400 Meter über dem Meeresspiegel.

Stadtzentrum sowie Einkaufsmöglichkeiten über Fuß- und Radwege erreichbar

Das knapp drei Kilometer entfernte Stadtzentrum lässt sich gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen. Der Weg führt durch Grünzüge und Parkanlagen oder an der Enz entlang. **Zwei Buslinien bringen die Bewohner binnen zehn Minuten in die Stadt.** Super- und Drogeriemärkte, ein Ärztehaus und eine Bank finden sich außerdem im südlichen Bereich des Tiergartens.

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
Region Mitte
Mergenthalerallee 15–21
65760 Eschborn
Tel.: +49 (0)6196 5232-250
Fax: +49 (0)6196 5232-209
info@aurelis-real-estate.de
www.aurelis-real-estate.de

* Jede Industriebrache und ungenutzte Fläche ist für uns ein Zauberberg. Mit Kreativität und Erfahrung entwickeln wir das Potenzial dieser Areale und machen aus Brachen Lebensräume.

aurelis Real Estate Management

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 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.

Moderne Architektur im baumreichen Umfeld

Moderne Energieversorgung mit Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung

Die Stadtwerke Pforzheim versorgen das Erschließungsgebiet mit Fernwärme, die im städtischen Heizkraftwerk teilweise aus erneuerbaren Energieträgern in Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt wird. Die Energieversorgung erfüllt die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Gesetzes. **Mit einem Energieverbrauch von unter 60 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr erfüllen die Gebäude die Vorgaben für ein KfW-60-Haus.** Weitere regenerative Energieformen wie oberflächennahe Geothermie sind möglich.

Altengerechtes Wohnen, Bildung und Kinderbetreuung

Der Tiergarten ist als Wohn- und Lebensraum für familienorientiertes, modernes Wohnen im Grünen vorgesehen. Ein Kindergarten und Servicewohnen für Senioren sind eingeplant. Die Buckenbergschule, eine Grund-, Haupt- und Werkrealschule, liegt in direkter Nähe des Tiergartens. **Ein Konzept für Wohnen im Alter bietet Unterstützung nach Maß,** also entsprechend der Selbstständigkeit und Wünsche der älteren Generation. Miet- und Eigentumswohnungen sind meist barrierefrei und die Senioren können warme Mahlzeiten, Einkaufsservice und häusliche Pflege zubuchen.

Lage nahe des Schwarzwalds bietet Freizeitmöglichkeiten

An den Randgebieten des nördlichen Schwarzwalds gelegen, bietet die bewaldete Umgebung Raum für ausgedehnte Spaziergänge und Mountainbiking. Angrenzende Sportplätze sowie ein Wildpark, ein Biergarten, ein Hochseilpark und ein bereits realisierter Waldspielplatz sorgen zukünftig für Erlebnischarakter.

Architektur: strenge Vorgaben für die Bauherren

Die Siedlung soll einen individuellen, aber unverwechselbaren Charakter bekommen. **Beteiligte Architekten erstellten deshalb einen Gestaltungsleitfaden, den Bauherren berücksichtigen müssen.** So sind beispielsweise massive, lange Gebäudeketten verboten, ein versetztes Bauen ist dagegen gerne gesehen. Für jede Parzelle ist ein Baufenster vorgesehen, dessen Abmessungen auch durch Garagen nicht überschritten werden dürfen. Sonst werden die Sichtbeziehung der Gebäude zueinander und der Gesamteindruck gestört. Häuser dürfen zwar bis zu drei Stockwerke aufweisen, aber eine Gesamthöhe von 9,60 Metern nicht überschreiten. Das harmonische Gesamtbild verlangt durchgängig Flach- oder Pultdächer mit einer Neigung von weniger als 20 Grad. Diese müssen begrünt werden. Naturnahe Materialien und Farben sind empfohlen, Fassaden sollen mit Holz, Klinker oder Putz verkleidet werden. ■

www.tiergarten-pforzheim.de