Immobilienbrief STUTTGART

METROPOL REGION STUTTGART

Ausgabe 7 | ISSN 1866-1289 | 08.04.2008

Inhaltsverzeichnis

Seite 4
Phoenix mit neuem Projekt
- *Debitel-Haus wird saniert*

Seite 7
Fonds der DFH
- *Augustinum am Stuttgarter Killesberg*
- *Solide konzipiert*

Seite 9
Z-UP von HTP
- *Grundstein gelegt*

Seite 11
Geislinger Konvention
- *Benchmark für Nebenkosten*
- *Kostensenkung als Ziel*

Seite 12
Merian Stuttgart
- *Schwäbisches Dolce Vita*

Stuttgart –
Motor Deutschlands
Investieren in der Landeshauptstadt!

Landeshauptstadt Stuttgart
Wirtschaftsförderung
70161 Stuttgart
Telefon: (0711) 216-67 12
Fax: (0711) 216-77 88
wifoe@stuttgart.de
www.stuttgart.de

STUTTGART

Liebe Leser!

Es ist zum Haare raufen! Stuttgart ist nach München die attraktivste deutsche Stadt für kreative Köpfe, das ermittelten die Unternehmensberatung Roland Berger und die Frankfurter Allgemeine Sonntagszeitung – wir berichteten darüber in der vorigen Ausgabe des Immobilienbrief Stuttgart. Mit großem Vorsprung liegt Stuttgart damit vor anderen Metropolen wie Hamburg, Frankfurt und Berlin. **Anders sieht es beim Städteranking der Leser aus. Hier liegt Stuttgart weit abgeschlagen auf Rang 7.**

Ist es da ein Trost, dass München mit Platz 6 ebenfalls nicht das Rating von Berger und FAS erreicht und dass bislang nicht einmal 7000 Leser ihre Stimme abgegeben haben? Ein bisschen schon. Aber es zeigt auch, dass die **Außenwahrnehmung immer noch zu schlecht ist.**

Wir fordern unsere Leser daher ultimativ auf: Gehen Sie unter www.faz.net/staedte/voting.php ins Internet. **Geben Sie völlig ohne Fraktionszwang Ihre Stimme ab und setzen Sie Stuttgart ins rechte Licht.** Das beansprucht maximal 20 Sekunden Ihrer kostbaren Zeit.

Vor wenigen Tagen ist der **neue Merian Stuttgart erschienen** (siehe Artikel auf Seite 12), ein Imageträger für die Stadt. Es dürfte die Landeshauptstädter geschmerzt und die stolzen Reichsstädter gefreut haben, dass der Merian Esslingen (Immobilienbrief Stuttgart vom 5. Februar) bereits Ende 2007 herausgekommen ist. Doch jetzt sind die Relationen zwischen Stuttgart und Esslingen wieder zurechtgerückt. Bei identischem Umfang, und auch sonst fiel uns kein Unterschied auf, kostet der Merian Esslingen allerdings nur 5 Euro und das Heft über Stuttgart 7,50 Euro. **Es war eben schon immer etwas teurer, Landeshauptstadt zu sein ...**

Allen Stuttgart-, Esslingen- und sonstigen Fans viel Freude bei der Lektüre wünscht

Ihr

Frank Peter Unterreiner – Herausgeber

Büro- und Investmentmarkt – 1. Quartal

Hohes Vermietungsvolumen

Ein hohes Vermietungsvolumen und große Gesuche lassen auf ein erfolgreiches Vermietungsjahr hoffen. Im Bereich Investment hingegen fehlt das Angebot. Projektentwickler haben daher wieder gute Chancen, meinen die Makler.

„Der Stuttgarter Büromarkt startet leicht stärker ins Jahr als 2007“, freut sich Ralf Spieth, Partner Bürovermietung bei Colliers Bräutigam & Krämer (B&K). Mit rund 53 000 Quadratmetern seien etwa 1000 Quadratmeter

mehr als im Vorjahreszeitraum vermietet worden, meint er. Stärkster Teilmarkt war die City mit 20 000 Quadratmetern, gefolgt von der Innenstadt mit etwa 13 000 Quadratmetern.

„Früher waren Januar und Februar ruhige Monate", sagt Ulrich Nestel, Leiter Bürovermietung beim Privatbankhaus Ellwanger & Geiger. Dieses Jahr sei davon nichts zu spüren gewesen. Wie Spieth ist er optimistisch, **dass mit 170 000 Quadratmetern im Gesamtjahr 2008 wieder das Ergebnis von 2007 erreicht werden kann.** Das Vermietungsvolumen des Vorjahres könne sogar übertroffen werden, meint Sandro Camilli, Niederlassungsleiter von Jones Lang LaSalle. Der größte Vertrag im ersten Quartal sei eine Anmietung der LBBW in der City über 10 000 Quadratmeter gewesen. Bosch nahm 5500 Quadratmeter in Weilimdorf ab, die Deutsche Bahn mietete 4200 Quadratmeter in der City an.

Gute Aussichten für den Stuttgarter Büromarkt

Camilli vermittelte einen Mietvertrag über 1800 Quadratmeter für das Lloyd-Haus in der Schlossstraße. Die Werbeagentur Werbewelt verlegt ihren Hauptsitz von Ludwigsburg nach Stuttgart. Laut Jones Lang LaSalle war die **wichtigste Mietergruppe der Finanzsektor, gefolgt von der Industrie und Dienstleistern.** Auf sie entfielen über 50 Prozent des Vermietungsvolumens. Der Optimismus der Makler für das Gesamtjahr beruht auch auf einigen großen Gesuchen, die derzeit am Markt sind. Im zweiten Quartal werden einige davon abgeschlossen, meint Spieth. Auch Nestel freut sich „auf ein spannendes zweites und drittes Quartal".

Beim Angebot hingegen sehen beide erste Engpässe in der City. „Flächen mit sehr guter Ausstattung in guter Lage sind rar", betont Ralf Spieth. Nestel kennt dort nur noch drei oder vier Objekte mit großen, zusammenhängenden Flächen. Bei durchschnittlicher Ausstattung hingegen sei das Angebot deutlich größer.

Einen Mietpreisanstieg konstatiert Colliers Bräutigam & Krämer. So sei die **gewichtete Durchschnittsmiete innerhalb eines Jahres von 10,49 auf 12,20 Euro gestiegen.** Und während im Hochpreissegment über 15 Euro im ersten Quartal 2007 nur 2600 Quadratmeter vermietet wurden, waren es in den ersten drei Monaten

Die größten Deals im ersten Quartal 2008:

- ***Ein Bürogebäude in der Innenstadt*** *von Stuttgart wechselte Ende März für ungefähr 20 Millionen Euro den Eigentümer.*
- ***Feuerbach-Center:*** *Eine internationale Versicherung erwarb von der Vermögensverwaltung Gurgiel-Sznap das Feuerbach-Center in Stuttgart. Das Center verfügt über 15 000 Quadratmeter Bürofläche – Hauptmieter ist Bosch – und einen 5000 Quadratmeter großen Textilfachmarkt. Die Transaktion wurde von Jones Lang LaSalle vermittelt. Der Kaufpreis dürfte Schätzungen zufolge bei über 30 Millionen Euro gelegen haben. Damit handelt es sich vermutlich um die größte Einzeltransaktion im ersten Quartal handeln.*
- ***Charlotten-Portfolio:*** *Die Allianz veräußerte das sogenannte Charlotten-Portfolio für 1,7 Milliarden Euro an Goldman Sachs. Von den rund 190 fremdvermieteten Gebäuden befinden sich sieben in Stuttgart.*
- ***Bundesagentur für Arbeit:*** *Für rund 12 Millionen Euro erwarb die Sifel Holding das von der Bundesagentur für Arbeit genutzte Bürogebäude in der Neckarstraße 155.*
- ***Neu am Markt:*** *Die Friedrichstraße 22 steht zum Verkauf. Fortress erwarb das Gebäude von der Dresdner Bank im Rahmen eines Portfoliodeals und bietet das Objekt jetzt im Einzelverkauf an.*

STANDORT

Hohe Exportquote

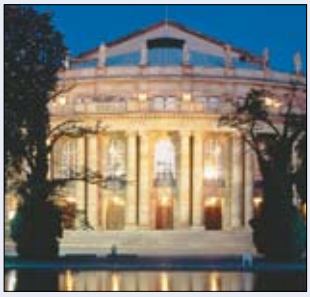
Laut Handelsblatt beträgt die Exportquote in Ba-Wü 48,1 Prozent. Übertroffen wird dieser Wert nur noch von Bremen mit 50,7 Prozent. Hohe Werte erzielen noch Rheinland-Pfalz (47,4 Prozent), das Saarland (47,1 Prozent) und Bayern mit 46,9 Prozent.

Bosch führt

Mit 2509 Patentanmeldungen überholte Bosch 2007 den bisherigen deutschen Meister Siemens mit 2474 Erfindungen. Einen Wechsel im Ranking gab es auch auf Länderebene: Ba-Wü verdrängte mit 13 638 Patenten Bayern (13 616 Anmeldungen) auf Platz zwei.

Kulturell spitze

Bei der Zufriedenheit der Bürger mit dem kulturellen Angebot liegt Stuttgart unter 50 europäischen Metropolen auf Rang sieben. 60 Prozent der Befragten vergaben die Note „sehr zufrieden". Vor allem Ballett, Theater, Klassische Musik und Oper schnitten bei der Umfrage der



Das Stuttgarter Opernhaus

Statistischen Ämter der EU und der Landeshauptstadt hervorragend ab. Bei der Zufriedenheit wird Stuttgart in Deutschland nur von München (Platz 2) und Leipzig (Platz 3) übertroffen, auf Platz 10 folgt Dresden. Europaweit belegt Helsinki den 1. Platz. In Kulturhauptstädten wie Paris (Platz 14), London (24) und Rom (36) sind die Bürger hingegen deutlich unzufriedener als in Stuttgart.

STANDORT

Mehr Touristen

Einen neuen Rekord an Besuchern meldet die Regio Stuttgart Marketing- und Tourismusgesellschaft. Mit 6,2 Millionen Übernachtungen verzeichnete die Region sogar 165 000 Übernachtungen mehr als im bisherigen Spitzenjahr 2006. Dabei galt das Jahr der Fußball-WM aufgrund des Sportereignisses als Ausnahme. Zwei Drittel der Übernachtungsgäste sind Geschäftsreisende, nur ein Drittel Touristen. 2,6 Millionen Übernachtungen entfielen auf Stuttgart, 408 000 auf Sindelfingen, 192 000 auf Ludwigsburg und 151 000 auf Leinfelden-Echterdingen.

Weniger Arbeitslose

Mit einer Arbeitslosenquote von 4,3 Prozent liegt Ba-Wü unter den Ländern bundesweit auf Platz 1, Bayern folgt mit 4,8 Prozent. Die meisten Kreise der Metropolregion Stuttgart liegen nochmals darunter. So haben Esslingen mit 3,6 Prozent und Ludwigsburg mit 3,7 Prozent die wenigsten Arbeitslosen. Auch in Reutlingen sind es nur 3,8 Prozent. Ausreißer nach oben sind die Stadtkreise Pforzheim (7,1 Prozent), Heilbronn (6,2 Prozent) und Stuttgart (5,4 Prozent). Die landesweit niedrigste Arbeitslosenquote hat Biberach mit 2,4 Prozent.

2008 bereits knapp 6000 Quadratmeter. Camilli erwartet einen weiteren Anstieg der Durchschnittsmiete, die er bei 12,46 Euro sieht. Der höchste Umsatzanteil in der City sei auf das Preissegment 15 bis 20 Euro entfallen.

Deutlich weniger Transaktionen

„Das Investmentvolumen im ersten Quartal lag deutlich unter dem der Vorjahre", berichtet Björn Holzwarth, Leiter Gewerbeimmobilien bei Ellwanger & Geiger. **„Das lag jedoch nicht an der Nachfrage, sondern am Mangel an Produkten",** stellt er klar. Es gebe unverändert einen **Nachfrageüberhang nach guten Objekten** in Stuttgart. Doch die meisten verkaufswilligen Eigentümer hätten bereits 2006 und 2007 die Chance genutzt und sich von ihren Immobilien getrennt.

Eine „anhaltend starke Nachfrage seitens deutscher und ausländischer Investoren nach geeigneten Investmentprodukten" konstatiert auch Frank Leukhardt, Partner Investment Deutschland bei Colliers Bräutigam & Krämer. Anzahl und Volumen der im ersten Quartal getätigten Transaktionen würden der hohen Nachfrage – erwartungsgemäß – nicht entsprechen. Neben dem fehlenden Angebot stellt Leukhardt bei einigen Investoren Zurückhaltung fest. Sie seien **verunsichert bezüglich der weiteren Preisentwicklung** und würden daher erst einmal abwarten.

Ins Lloyd-Haus verlegt die Agentur Werbewelt ihren Hauptsitz

„Der Investorenkreis hat sich deutlich verändert", weiß Holzwarth. Statt ausländischer Käufer mit hoher Fremdfinanzierung und ausgeprägter Risikoneigung wären jetzt verstärkt deutsche Investoren mit Eigenkapital auf Objektsuche. Das bedeute, dass es Problemimmobilien in der Peripherie schwerer hätten. Auch für Fach- und Discountmärkte sei der Kaufpreis um ein bis zwei Jahresmieten gefallen. Bei Topobjekten in der Innenstadt (core und core plus) beobachtet Holzwarth hingegen keine Preisänderung.

„Ausreißer im Core-Bereich, sprich Anfangsrenditen von etwa 4,5 Prozent, wie wir sie im Vorjahr hatten, werden wir wohl nicht mehr sehen", urteilt Leukhardt. Von diesen Ausreißern abgesehen, geht er von einem **stabilen Niveau bei Core- und Core-Plus-Immobilien aus.** „Die Renditen werden in diesem Bereich insgesamt auf einem niedrigeren Niveau verharren als vor dem Boom", prognostiziert er. Leukhardt sieht **Chancen für Projektentwickler.** Niedrige Renditen, eine hohe Vermietungsleistung und steigende Mieten in Verbindung mit verfügbaren Grundstücken, beispielsweise auf Stuttgart 21, würden die Grundlage dafür bilden. Der Einstieg von Entwicklern wie Fay, Hines, Reiß & Co. sowie Investoren wie Carlyle und Bankhaus Wölbern würden dies verdeutlichen. ■

German Buiness Park, Dubai

DREES & SOMMER

Wir schicken unsere Projektmanager in die Wüste.
Erfolgreiches Projektmanagement durch deutsches Engineering und lokales Know-how.

www.dreso.com

Projektmanagement, Immobilienberatung und Engineering

STUTTGART 21

Drees & Sommer steuert

2010 beginnen endlich die Bauarbeiten für das wichtigste Infrastrukturprojekt des Landes. Stuttgart 21 mit einem Gesamtvolumen von 4,8 Milliarden Euro umfasst neben der Umwandlung des Stuttgarter Kopfbahnhofs in

einen Durchgangsbahnhof den Ausbau des Hochgeschwindigkeitsnetzes. Außerdem werden der Flughafen Stuttgart und die Neue Messe Stuttgart an das Hochgeschwindigkeitsnetz der Deutschen Bahn angebunden. Insgesamt entstehen 57 neue Schienenkilometer, davon 33 Kilometer in Tunnel. Drees & Sommer Infra Consult und Entwicklungsmanagement übernimmt das Projektmanagement für das komplexe Verkehrsprojekt.

Debitel-Haus aus Zwangsversteigerung erworben

Phoenix startet im Fasanenhof

Phoenix Real Estate hat ein neues Projekt. Die Macher des Weißen Hauses und des Phoenix-Baus auf der Stuttgarter Königstraße haben jetzt am Fasanenhof zugeschlagen. 2010 kommt dort voraussichtlich das Alpha-Haus auf den Markt.

„Der Deal ist noch frisch, diese Woche erst wird die Immobilie übergeben", berichtet Thomas Schmid, Stuttgarter Niederlassungsleiter von Phoenix Real Estate. Im Rahmen einer Zwangsversteigerung erwarb Phoenix Real Estate das ehemalige Debitel-Haus im Fasanenhof. Es gehörte nach Informationen aus dem Markt zuletzt der Familie Schön, die früher das Möbelhaus Schön betrieb, und soll dem Vernehmen nach für etwa 5,3 Millionen Euro ersteigert worden sein. Schon einige Zeit zuvor sicherten sich Schmid und Phoenix-Geschäftsführer Frank Lebsanft das Grundstück daneben, mit Rückgaberecht, falls es mit der Zwangsversteigerung nichts wird. Dem Projektentwickler gehören jetzt die Parzellen Schelmenwasenstraße 37–41. Das Gesamtinvestment dürfte bei rund 6 Millionen Euro gelegen haben. **Das ehemalige Debitel-Haus wird unter dem Projektnamen Alpha-Haus entwickelt.** Es besteht aus zwei etwa gleich großen Gebäudekörpern mit zusammen etwa 12 000 Quadratmetern. Auf dem Grundstück daneben steht eine kleinere Malerwerkstätte. Sie soll weichen und einem **Parkhaus mit rund 200 bis 220 Stellplätzen Platz machen.**

Zwei Alternativen für das Bestandsgebäude

Phoenix hat zwei mögliche Lösungen, was mit dem Altgebäude geschehen soll. Entweder kommt es **2010 hochwertig saniert auf den Markt.** Dann könnte die Spitzenmiete im Fasanenhof bei etwa 13 Euro liegen, hofft Schmid. Momentan wären es etwa 9 bis 11 Euro. Oder das Gebäude wird einfacher saniert und sofort preiswerter vermietet. Phoenix ist laut Schmid für beide Varianten offen, momentan gebe es noch keine Nutzergespräche. Bei einer hochwertigen Sanierung streben Schmid und Lebsanft an, einen Hauptmieter zu finden, der zumindest einen Großteil der Fläche abnimmt. Doch wären auch **Einheiten ab etwa 500 Quadratmetern möglich.**

„Das Gebäude ist von der Autobahn aus sichtbar", sagt Schmid. Ein Mieter könne sich hier eine Adresse schaffen. Er sieht den Standort im Aufwind. Gründe dafür seien die Nähe zur Autobahn, zum Flughafen und zur Landesmesse sowie die Verbesserung der Infrastruktur. Ab 2010 verkehrt zudem die Stadtbahn, **das Alpha-Haus liegt dann an der künftigen Endhaltestelle.** Doch später wird die Stadtbahn bis zum Flughafen weitergeführt, argumentiert Schmid. Das ist aus seiner Sicht ein weiteres Plus für den Standort Fasanenhof und damit auch für das Alpha-Haus. ■ **www.phoenixrealestate.de**

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

STUTTGART 21

Neue Homepage

Jetzt formieren sich auch die Befürworter von Stuttgart 21: Eine Gruppe engagierter Bürger rief eine Initiative zugunsten von Stuttgart 21 ins Leben. Auf einer eigenen Homepage wird über das Verkehrsprojekt ebenso informiert wie über das städtebauliche Vorhaben.
www.stuttgart21-ja-bitte.de

DEALS

Waterford kauft Geschäftshaus

Der niederländische Projektentwickler Waterford hat ein 2600 m² großes Büro- und Geschäftshaus in der Stuttgarter Fußgängerzone Hirschstraße erworben, meldete die Immobilien Zeitung. Das Objekt soll für 2,5 Millionen Euro umgestaltet und saniert werden.

Wohnhochhäuser in der Region

Jetzt auch Bülow?

Entwickelt sich die Region zum Eldorado für Wohnhochhäuser? In Deutschland gibt es anders als in den USA nur wenige solcher Türme, doch in Stuttgart und um Stuttgart herum sind jetzt drei in Planung.

Am spektakulärsten ist ohne Zweifel das geplante, aber noch nicht in trockenen Tüchern befindliche „5 to 1" in Fellbach. 107 Meter hoch will der Investor Warbanoff dort bauen, 63 Wohnungen auf 34 Etagen sind geplant (siehe Immobilienbrief Stuttgart vom 5. Februar). Auf dem Gelände von Stuttgart 21, Ecke Heilbronner und Wolframstraße planen die Schwäbische Wohnungs AG und das Bankhaus Wölbern aus Hamburg ebenfalls einen rund 60 Meter hohen Wohnturm.

Ein erster Testentwurf für das Bülow-Projekt

Dritter im Bunde könnte Bülow werden. Der Stuttgarter Projektentwickler erwarb vor kurzem am Stuttgarter Pragsattel mit dem Baufeld B1 ein dreieckiges Grundstück hinter der Daimler-Bank (ursprünglich wollte Bülow auf der Parzelle S1 bauen, doch diese Pläne sind vom Tisch). Dort ist neben der Blockrandbebauung – dafür sind Büros vorgesehen – auch ein etwa 60 bis 70 Meter hohes Hochhaus möglich. **Bülow überlegt momentan, ob in dessen 16 Etagen statt Büros Wohnungen mit Wintergärten unterkommen sollen.** „Es gibt einen ersten Testentwurf", berichtet der Vorstandsvorsitzende Horst Bülow. Bis Ende Juni sollen die Ergebnisse eines Wettbewerbs vorliegen, zu dem fünf oder sechs Büros geladen sind. ■

Mit Weitsicht Werte schaffen

www.hvbimmobilien.de

HVB Immobilien

Member of UniCredit Group

DEALS

CPB kauft in Fellbach

Ein neues Bürogebäude mit 4600 m² Fläche erwarb CPB Immobilien in Fellbach, das meldete der Immobilienbrief. Die Immobilie ist langfristig an Commercial Center Fellbach und Industrie-Hansa Consulting & Engineering vermietet.

MARKT

Teure Bauplätze

Die teuersten Bauplätze sind in München. 931 Euro kostete dort 2006 der Quadratmeter, Stuttgart liegt mit 589 Euro deutlich abgeschlagen auf dem 2. Platz. Danach folgen nach den Zahlen des Statistischen Bundesamts Berlin mit 418 Euro, Hamburg (390 Euro) und Wiesbaden (383 Euro). Der bundesweite Durchschnitt für Bauland lag Ende 2007 bei 132 Euro, das entspricht einer Verdoppelung in zehn Jahren.

Stuttgarter Initiator vertreibt Stuttgart-Fonds

Augustinum der DFH

Mit der DFH Deutsche Fonds Holding ist in Stuttgart nur noch ein aktiver Fondsinitiator ansässig. Seit kurzem hat die DFH eine Stuttgarter Immobilie im Vertrieb: das Augustinum Killesberg.

Zu den Fondshochburgen gehörte Stuttgart noch nie, doch inzwischen ist die Landeshauptstadt diesbezüglich fast schon ein weißer Fleck auf der Landkarte. In beispielsweise München, Köln und Hamburg hingegen ballen sich die Initiatoren geschlossener Immobilienpublikumsfonds. Vor einigen Jahren war das noch anders.

Damals waren Egon Banghard mit der Fondsgesellschaft Prinz zu Hohenlohe & Banghard, die WGS unter Klaus Neuschwander, Kapital-Consult und Debis aktiv. **Vor allem Kapital-Consult machte mit den sogenannten Dreiländerfonds von sich reden,** zeitweise hatte das Unternehmen um Walter Fink den größten geschlossenen deutschen Immobilienfonds im Vertrieb. Banghard und WGS sind längst pleite, Kapital-Consult verwaltet noch die einst aufgelegten Fonds, bietet jedoch keine neuen mehr an. Debis wurde von Daimler zerschlagen, und die Fondssparte an die Deutsche Immobilien Holding Beteiligungsgesellschaft verkauft. Sie firmiert heute unter DFH Deutsche Fonds Holding.

Mehrere Immobilien in der Region

Die DFH investierte bereits mehrfach in der Metropolregion Stuttgart. So gehören beispielsweise ein von der LBBW genutztes Bürogebäude in Stuttgart-Mitte oder die von der Häussler-Gruppe in Stuttgart-Vaihingen errichteten Objekte Global Training Center von Daimler und das Einkaufszentrum Schwabengalerie Fondszeichnern der DFH.

Räume werden wahr.
Spitzenleistung rund um Immobilien.

LBBW Immobilien GmbH

LBBW Immobilien

Als eines der großen Immobilienunternehmen in Deutschland realisieren wir Zukunftsprojekte auf nahezu allen Feldern des Bauens – als Bauträger, Projekt- und Facility Manager sowie als Investor.

Wir schaffen Standortvorteile für Länder, Kommunen und private Bauherren.
Was können wir für Sie tun?
LBBW Immobilien. Bauen auf sicherem Grund.

Katharinenstr. 20, 70182 Stuttgart, Tel. 0711 2177-0,
www.lbbw-immobilien.de

LOB & PREIS

Ausgezeichnete Studenten

Den Studiengang Immobilienwirtschaft der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) verließen 36 Absolventen. Die besten Noten des Diplomstudienganges erreichten Anne Wichmann, Pia Heidler und Christine Folz. Alle

drei Absolventinnen bekamen für ihre Studienleistungen den Preis des Verbandes Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon übergab den Aareon IT-Förderpreis an Anne Wichmann. Für die beiden besten Diplomarbeiten wurden Julian Hummel und Moritz Zapf ausgezeichnet. Der Leistungspreis der Wüstenrot Haus- und Städtebau ging an Pia Heidler als Jahrgangsbeste des Vertiefungsfaches Wohnungsimmobilien. Den Buchpreis für herausragende Studierende der Royal Chamber of the Chartered Surveyors (RICS) erhielt Florian Eisenbeis. Daniel Rappold bekam für die beste Diplomarbeit in der Vertiefungsrichtung Real Estate Investment Banking den Preis des Freundeskreises der Immobilienwirtschaft.

PERSONEN

Jürgen Wild leitet M+W Zander-Gruppe

Jürgen Wild (46) wurde vom Aufsichtsrat der MWZ Beteiligung zum Sprecher der Geschäftsführung der M+W Zander-Gruppe bestellt. Weitere Geschäftsführer sind Wolfgang Häfele und Hannes Rosenthaler.

Aktuell ist der geschlossene Fonds „Beteiligungsangebot 81 DFH Wohnstiftfonds Augustinum Killesberg, Stuttgart" im Vertrieb. Fondsimmobilie ist – der Name sagt es schon – das im Entstehen befindliche Augustinum auf dem Killesberg. Wo einst Messehallen waren, gibt es nach Plänen des Stuttgarter Architekturbüros Wulf und Partner in acht Gebäudewürfeln, von denen je zwei miteinander verbunden sind, insgesamt rund 300 Zwei- und Dreizimmerappartements zwischen 32 und 100 Quadratmetern Wohnfläche. Der Qualitätsstandard entspricht der eines Vier-Sterne-Hotels, wirbt die DFH.

88 Millionen Euro Investment

Ab 10 000 Euro plus 5 Prozent Agio können sich Anleger als Kommanditisten direkt oder indirekt über einen Treuhänder beteiligen. Das Investitionsvolumen beträgt 88 Millionen Euro, davon sollen 56,7 Millionen Euro von den Anlegern gezeichnet und 31,4 Millionen Euro als Fremdkapital aufgenommen werden. **Die prognostizierte Ausschüttung beträgt anfänglich 5 Prozent und soll bis 2028 auf 6 Prozent steigen.** Der Mietvertrag mit dem Augustinum läuft dreißig Jahre.

Das künftige Augustinum am Killesberg

Die Zwischen- wie die langfristige Fremdfinanzierung stellen Hypo Real Estate und die DG Hyp. „Den Fondsinitiator kennen wir seit vielen Jahren", sagt Harald Alber, Leiter des Immobilienzentrums Stuttgart der DG Hyp. Ausschlaggebend für das Engagement seines Instituts waren darüber hinaus der Bedarf an einer solchen Einrichtung, der Standort am Killesberg und der Betreiber.

Fonds kurz vor der Schließung

Mitte Februar wurde mit der Platzierung des Augustinum-Fonds begonnen, für Mitte April rechnet Michael Ruhl, Leiter Vertrieb und Kommunikation, mit der Schließung. Das ist bemerkenswert, denn die Ausschüttung von 5 Prozent bis 2026 ist niedrig, viele Vertriebe fordern immer noch die 6 vor dem Komma. „Wir waren selbst etwas skeptisch", gibt Ruhl zu. Doch **das Ziel sei gewesen, einen sehr sicheren Fonds zu konstruieren,** also beispielsweise mit wenig Fremdkapital und ohne Fremdwährungsdarlehen. Auch die **Weichkosten sind mit 6 Prozent, bezogen auf das Fondsvolumen, sehr niedrig.**

Der Erfolg gibt der DFH Recht. Neben der schnellen Platzierung freuen sich Ruhl und der Fondskonzeptionär Frank Baumann über eine durchschnittliche Zeichnungssumme, die mit fast 100 000 Euro das Dreifache des sonst üblichen beträgt. Gezeichnet haben sehr viele Ältere aus der Region Stuttgart und damit die ursprünglich anvisierte Zielgruppe. Zum hohen Zeichnungsvolumen trug jedoch auch bei, dass die DFH den Fonds durch entsprechende vertragliche Konstruktionen für institutionelle Anleger öffnete. Mit Erfolg: „**Sehr viele Stiftungen und Pensionskassen gehören zu den Investoren",** berichtet Ruhl. Der geschlossene Fonds wurde überwiegend über regionale Banken vertrieben, beispielsweise die BW-Bank und die Stuttgarter Volksbank. ■

www.dfh-ag.com

PERSONEN

Neue Spitze bei Apcoa

Friedrich Schock (52), seit 2003 im Vorstand des am Stuttgarter Flughafen ansässigen Parkraumbewirtschafters Apcoa, wurde zum Vorstandsvorsitzenden berufen. Er tritt die Nachfolge von Peter Fischer (56) an, der an die Spitze des Beirats wechselte. Mitte April wird Marc André Micha (37) neu in den Vorstand

Peter Fischer

eintreten. Die Position von Finanzvorstand Daniel Wiest (44), der das Unternehmen auf eigenen Wunsch verlassen hat, wurde noch nicht wieder besetzt.

Frank Bauknecht geht

Ende Juni scheidet Frank Bauknecht (36), Leiter Immobilien national, bei der DFH Deutsche Fonds Holding aus. Er war acht Jahre bei dem Fondsinitiator beschäftigt.

Grundsteinlegung für Z-UP von HTP

„Z“ wie Zukunft

Das „Z“ im Namen des Bürogebäudes Z-UP interpretierten die Redner unterschiedlich. Oberbürgermeister Wolfgang Schuster schwärmte von der zentralen Lage und der Nähe zu Stuttgart 21. Werner Neunzig, Geschäftsführer von Reader's Digest, sprach von der Zukunft, die sein Unternehmen dort finden würde.

Hochtief

Vorige Woche war Grundsteinlegung für das Vorhaben der Hochtief Projektentwicklung (HTP) an der Heilbronner Straße unter Regie der beiden Niederlassungsleiter Steffen Jüstel und Stephan Gahm. Das Gebäude ähnelt einem Z, daher der Name. HTP realisiert fast 9000 Quadratmeter BGF und 1600 Quadratmeter Wohnfläche sowie eine Tiefgarage mit rund 160 Stellplätzen.

Für rund 30 Millionen Euro erwarb SEB Immobilien-Investment das Z-UP für einen seiner offenen Immobilienfonds. SEB-Investmentmanager Nico Keller bezeichnete **Stuttgart als sehr interessanten Standort,** als eine Stadt, die Sicherheit mit Zukunftsperspektiven verbinde. Die kommenden Bürogebäude auf dem Areal von Stuttgart 21 sieht er weniger als Konkurrenz, sondern eher als Aufwertung des gesamten Gebietes. Für SEB sei das Z-UP die erste Immobilie mitten in Stuttgart, bislang habe die Fondsgesellschaft in Weilimdorf, Kornwestheim und in Esslingen mit dem Einkaufszentrum „Das ES“ investiert.

Der Verlag Reader's Digest mietete rund 70 Prozent der Büro- und Lagerfläche für 15 Jahre an. Das Unternehmen wird Ende des Jahres zum 60-jährigen Jubiläum mit etwa 200 Mitarbeitern innerhalb Stuttgarts umziehen. Werner Neunzig bezeichnete die wiederholte Entscheidung für die Landeshauptstadt als klares Bekenntnis zum Standort: „Wir sind mit der Stadt und der Stadtentwicklung sehr zufrieden“.

Knapp 2000 Quadratmeter Bürofläche sind noch frei, sagt Volker Krämer, geschäftsführender Gesellschafter von Colliers Bräutigam & Krämer. Sein Unternehmen vermittelte HTP das Grundstück, den Hauptmieter Reader's Digest (für den B&K einen Suchauftrag hatte und 28 Projekte analysierte) und den Investor SEB. Jetzt will Krämer noch die **Restflächen für etwa 15,50 Euro pro Quadratmeter vermieten,** ab zirka 250 Quadratmetern können Büroeinheiten vergeben werden. ■

JETZT AUCH 'DOWN UNDER'.

COLLIERS PROPERTY PARTNERS

COLLIERS FINDEN SIE AUCH IN AUSTRALIEN IN CANBERRA, SIDNEY, MELBOURNE UND WELTWEIT 260 WEITEREN STÄDTEN.

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

UNTERNEHMEN

DS-Plan firmiert um

Drees & Sommer Advanced Building Technologies ist der neue Name von DS-Plan. Gleichzeitig wurde zum 1. April auch die Rechtsform gewechselt: Aus der AG wurde eine GmbH. Bestand hat hingegen die Führungsriege aus Michael Bauer, Martin Lutz und Peter Tzeschlock. Das Unternehmen besteht seit 1980 und ist innerhalb der Unternehmensgruppe Drees & Sommer für zukunftsorientierte Technologien zur ökonomischen und ökologischen Nachhaltigkeit von Immobilienprojekten verantwortlich. Mit der Fokussierung auf eine Marke sieht Drees & Sommer auch den internationalen Auftritt gestärkt. Allerdings: Die DS-Plan für ganzheitliche Bauberatung und Generalfachplanung bleibt weiterhin bestehen.

Interview mit Stephan Gahm

„Die Nähe ist unsere Stärke“

Baden-Württemberg ist für Hochtief Projektentwicklung (HTP) der wohl wichtigste Markt, die dortige Niederlassung gilt seit Jahren als die profitabelste des Unternehmens. Groß geworden ist HTP auch in Ba-Wü mit der Entwicklung von Bürogebäuden. Doch in jüngster Zeit kamen Landentwicklung, Logistik und Wohnen hinzu. Mit der Wilhelm-Galerie in Ludwigsburg realisierte HTP sein erstes Einkaufszentrum, 2007 war Eröffnung. Aktuell ist in Aalen die Mercatura im Bau, ein Einkaufszentrum mit Büros, Fitnessstudio und Wohnungen. Wir sprachen mit Stephan Gahm, der kürzlich vom Leiter Projektentwicklung Baden-Württemberg zum Niederlassungsleiter befördert wurde.

Herr Gahm, was hat Sie bewogen, neben der seit Jahren betriebenen Entwicklung von Bürogebäuden jetzt beispielsweise auch Einkaufszentren zu bauen?

Der Bedarf an innerstädtischen, modernen Einkaufszentren hat stark zugenommen. Dies resultiert aus unserer Sicht vor allem aus dem zunehmenden Wettbewerb der Städte und Regionen und den Interessen der Verbraucher und Händler. Gerade in Süddeutschland besteht hier erhebliches Potenzial.

Erst Ludwigsburg, jetzt Aalen – ist die schwäbische Provinz so kaufkraftstark?

Wir betrachten Ludwigsburg nicht als Provinz. Kaufkraft und Wirtschaftsstärke sind in Ludwigsburg und in Aalen überdurchschnittlich. Auch im Vergleich zu Metropolen.

Was sind die Voraussetzungen, dass HTP an einem Standort ein Shopping Center realisiert?

Neben den wirtschaftlichen Rahmendaten wie Kaufkraft und Einzugsgebiet muss auch der Bedarf einer innerstädtischen Ergänzung vorliegen. Auch ein Investitionsvolumen von mindestens 10 Millionen Euro ist eine wesentliche Voraussetzung.

Die Konkurrenz in diesem Segment ist ja nicht gerade klein, was können Sie besser als beispielsweise ECE oder Mfi?

Eine der wesentlichen Stärken von Hochtief Projektentwicklung ist unsere Aufstellung mit lokalen Niederlassungen in ganz Deutschland. Dank unserer langjährigen Projekterfahrung in unterschiedlichsten Produktmarktsegmenten (zum Beispiel Büro, Hotel und Wohnen) sind wir sehr flexibel und können individuelle und standortgerechte Konzepte realisieren. Auch die enge Zusammenarbeit mit Städten, Kommunen und der lokalen Wirtschaft ist sicher einer unserer Mehrwerte.

Würden Sie in der Metropolregion auch Wohnungsbau betreiben? Unter welchen Voraussetzungen?

Ja. Ende 2007 haben wir das Stadionareal in Echterdingen für die Realisierung von zirka 270 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnformen erworben. Wir investieren in mittleren bis sehr guten Lagen ab 10 Millionen Euro Investment. Darüber hinaus führen wir Quartierentwicklungen wie das Quartier am Turm in Heidelberg durch. ■

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

PERSONEN

Thomas Serr gegangen

Nach über sieben Jahren ist Thomas Serr (43) zum Quartalsende bei E&G Financial Services, einem Tochterunternehmen von Ellwanger & Geiger, ausgeschieden. Serr war als Geschäftsführer zusammen mit Ralf Sigle mit dem Aufbau mezzaniner Finanzierungsinstrumente und der Etablierung eines institutionellen Eigenkapitalfonds für Immobilienprojektentwicklungen betraut.

MEDIEN

Sonderheft Stuttgart

Die Fachzeitschrift Immobilien Manager veröffentlicht im Mai ein Sonderheft über die Region Stuttgart. Große Projekte wie Stuttgart 21, das Flugfeld Sindelfingen/Böblingen, der Pragsattel oder das Wohnhochhaus in Fellbach werden vorgestellt. Artikel schildern beispielsweise die Situation an den Büro-, Hotel- und Logistikmärkten. Im Rahmen einer Unternehmerrunde diskutieren führende Immobilienmanager über die Perspektiven Stuttgarts.

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.

Geislinger Konvention will für Transparenz sorgen

Benchmark für Nebenkosten

Die Kosten für Strom, Heizung, Wasser und Müll kennen nur eine Richtung: nach oben. Nicht nur die Experten sprechen daher längst von der „zweiten Miete", wenn es um die Nebenkosten geht. Über sieben Jahre hinweg haben sich Experten aus der Wohnungswirtschaft und der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) damit befasst, Richtwerte zu finden, um die tatsächlichen Nebenkosten von Wohnungen ermitteln zu können und vor allem transparent zu machen.

In einem Arbeitskreis „Betriebskosten-Benchmarking" trafen sich Vertreter von Unternehmen und der HfWU regelmäßig, bis nun **ein umfangreiches Instrument entwickelt wurde, das einheitliche Vergleichswerte und Berechnungsmodelle für die Wohnnebenkosten bereitstellen soll.** Die sogenannte Geislinger Konvention will künftig für Klarheit sorgen. „Für viele Mieter, Wohneigentümer und Wohnungsunternehmen ist häufig nicht klar, welche Positionen sich zu den Nebenkosten addieren und wie sie im Laufe der Wohndauer zu Buche schlagen", erklärt Professor Hansjörg Bach, Mitautor der Geislinger Konvention und langjähriger Leiter des Studienganges Immobilienwirtschaft an der HfWU. Er geht davon aus, dass pro Jahr – vorsichtig geschätzt – **in Deutschland 40 Milliarden Euro an Nebenkosten anfallen.** Die Höhe der Nebenkosten sei inzwischen für Investoren, Unternehmen, Mieter und Eigentümer maßgeblich, ob sie sich für oder gegen ein Objekt entscheiden.

Das Ziel heißt Kostensenkung

„Das Ziel des Ganzen ist letztlich: Kostensenkung. **Nur wenn für Mieter und Eigentümer klar ist, wo und wie Kosten entstehen, kommt man diesem Ziel näher",** sagt Bach. Die Geislinger Konvention soll es Mietern wie auch der gesamten Wohnungswirtschaft ermöglichen, Klarheit über den Umfang der Nebenkosten zu erhalten. „Sie hilft zu erkennen, wo Nebenkosten anfallen und wie sie zwischen einzelnen Gebäudearten vergleichbar sind", sagt Hansjörg Bach.

Umfangreiche Berechnungsmuster seien von den Mitgliedern des Arbeitskreises erarbeitet worden. Mit Hilfe der Geislinger Konvention würden sich Strukturdaten für alle Gebäudearten erarbeiten lassen. Das Herzstück bilden 17 Kostenarten, die wiederum in einzelne Punkte unterteilt sind und sich zu über 120 Positionen addieren, in die Geld fließt: Von Strom über Reinigung, Hausmeisterkosten bis hin zu Gebühren für die Pflege von Spielplätzen.

„Sensationelle Durchdringung der Wohnungswirtschaft"

„Die deutsche Wohnungswirtschaft wird künftig die Geislinger Konvention als betriebswirtschaftliche Methode anwenden, um die explodierenden Wohnnebenkosten besser in den Griff zu bekommen", prophezeit Bach, inzwischen Prorektor der HfWU. Er spricht von einer **„sensationellen Durchdringung" der Wohnungswirtschaft, die bereits drei Millionen Wohnungen nach dem Regelwerk der Konvention bewirtschaftet.** Zu den größten Anwendern zählen die Gagfah mit 180 000 Wohnungen, Saga/GWG mit 145 000 Wohnungen, die Gewobag-Gruppe mit 70 000 Einheiten, Deutsche Annington mit 55 000 Wohnungen, die Frankfurter GHW mit 50 000 Einheiten, die GSW in Berlin mit 45 000 Einheiten, ferner WBG Nürnberg und GBG Mannheim.

Siegel als Qualitätsnachweis

Die beteiligten Unternehmen verwenden dafür ein Siegel der Geislinger Konvention als Qualitätsnachweis. Die Rechte an den Ergebnissen der Geislinger Konvention, dem Siegel und der Markenschutz liegen bei der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt. Die größten deutschen Verbände der Wohnungswirtschaft würden die Regeln der Geislinger Konvention bereits anwenden. Doch Bach will mehr erreichen: „Unser Ziel muss es sein, dass in absehbarer Zeit der größte Teil des Wohnungsbestandes der Bundesrepublik sich einem Vergleich der Richtwerte, in der Fachsprache Benchmarking, für die Wohnnebenkosten unterzieht". ■

www.geislinger-konvention.de

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.

Merian Stuttgart

Schwäbisches Dolce Vita

„Eigentlich fehlt Stuttgart zu seinem Glück nur der Seezugang", schreibt der Merian-Chefredakteur Andreas Hallaschka im Vorwort zur Ende März erschienenen fünften Stuttgart-Ausgabe.

Durch mangelndes Lob haben sich Merian-Vorwörter noch nie ausgezeichnet, schließlich will der Jahreszeitenverlag das Produkt verkaufen. So lesen wir Überschwängliches: von einer einmaligen Topografie, einer florierenden Industrie und einer reichhaltigen Kunstszene. „Die Menschen, auch die jungen, fühlen sich hier wohl. Weil schwäbische Zurückhaltung schwäbischem Dolce Vita gewichen ist, die Straßencafés die Plätze sprengen, die Wirtschaft prosperiert. **Eine fast perfekte Stadt also",** lobt Hallaschka.

Mit Vincent Klink zum Einkaufen

Die Merian-Autoren begleiteten Sterne-Koch Vincent Klink beim Einkauf in der Markthalle, besuchten Autofans, tauchten in die Stuttgarter Fußballszene ein und vieles mehr. **Für die Immobilienbranche besonders interessant ist der Artikel des Architekturkritikers Niklas Maak.** „Die Klischees, den Hohn, Spott kennt man: Stuttgart, Hauptstadt der Häuslebauer, der Jägerzäune, vor denen der frisch gewaschene Daimler parkt, der biederen Gaubensmentalität. Avantgarde? Hier wohl nicht", schreibt er.

Stuttgarter Architektur erregt bundesweit Aufsehen

„Aber dann fährt man hin und entdeckt: **das überraschende, glamouröse, futuristische, weltoffene und weltraummoderne Stuttgart.** Man muss nur einmal bei Nacht die Neue Weinsteige hinauffahren, eine abenteuerlich kurvende Straße; und wenn man dann oben steht und hinunterschaut in die nächtlich glitzernde Stadt und auf die erleuchteten Häuser am Hang, dann denkt man, **wenn da unten jetzt noch ein bisschen mehr Wasser wäre, dann sähe es hier aus wie an der Côte d'Azur.** Und was den Stuttgartern an Küstennähe fehlt, das machen sie mit Entschlossenheit wett – auch und vor allem in der Architektur."

Es sei weitgehend unbekannt, aber nicht übertrieben zu sagen, **dass seit mehr als 80 Jahren die spannendsten Entwicklungen der deutschen Baukunst in Stuttgart stattfinden würden.** Maak verweist beispielsweise auf die Weißenhofsiedlung, die in der Geschichte der Moderne bedeutendste Mustersiedlung für das Wohnen der Zukunft. Unter der künstlerischen Leitung von Ludwig Mies van der Rohe hatten 17 Architekten aus Deutschland, Holland, Belgien, Österreich und der Schweiz 21 experimentelle Häuser mit 63 Wohnungen für den modernen Großstadtmenschen entworfen, darunter Peter Behrens, Josef Frank, Hans Poelzig, Hans Scharoun und Bruno Taut.

Das Ergebnis sei ein Schock gewesen. Nichts hätte an die Vergangenheit erinnert. „Was hier stand, waren Häuser ohne Fensterläden, ohne Giebeldächer oder Gauben, grellweiß, mit Dachterrassen, Langfenstern und dünnen Stahlbetonbeinen", schreibt Maak. Doch ebenso ausführlich widmet er sich den modernen Bauten Stuttgarts, dem Privathaus des Architekten Werner Sobek ebenso wie dem Büroturm der LBBW, dem Mercedes-Benz-Museum und vielen mehr. ■

Merian Stuttgart, 140 Seiten, 7,50 Euro, ISBN 978-3-8342-0804-0