Immobilienbrief STUTTGART

Ausgabe 13 ISSN 1866-1289 01.07.2008

Inhaltsverzeichnis

Seite 2
Halbjahresbilanz am Gewerbeimmobilienmarkt
- *Große Nachfrage nach Büros*
- *Mietpreise steigen*
- *Investment: Rückkehr zur Normalität*
- *Core-Immobilien fehlen*

Seite 4
Bülow-Carré
- *Steht der Verkauf bevor?*

Seite 5
Oasis II geplant
- *Start noch dieses Jahr?*
- *87 Prozent Flächeneffizienz*

Seite 6
Kongress Consense
- *Über 600 Teilnehmer*
- *Ziel: Führend in Europa*
- *Nachhaltigkeitszertifikat vorgestellt*

Seite 8
BAT-Städteranking
- *Stuttgart auf Platz eins*
- *Beste Noten bei Lebensqualität und Wirtschaftskraft*

Seite 9
World Trade Center
- *Eröffnung in Stuttgart*
- *Büro wird angemietet*

Seite 10
Haus und Grund
- *Stärker in Politik einmischen*
- *1500 neue Wohnungen genügen*
- *Abstriche bei der Kaltmiete*

Liebe Leser!

Der rechtschaffen-bescheidene Schwabe kommt zunehmend ins Grübeln: Schon wieder eine Umfrage, die Stuttgart bundesweit auf Platz eins sieht. Die Kehrwochen-Hauptstadt weist Weltmetropolen wie München, Hamburg und Köln in die Schranken. **So kann es wirklich nicht weitergehen!**

Bereits die renommierte Frankfurter Allgemeine Sonntagzeitung kürte Stuttgart im Frühjahr bei der Bewertung von Technologien, Talenten und Toleranz zum Überraschungssieger nach München (siehe Immobilienbrief Stuttgart vom 18. März). Vorigen Monat hob das Hamburgische Weltwirtschaftsinstitut gar Stuttgart als Topstandort auf Augenhöhe mit Frankfurt und München.

So viel Lob ist schon fast unheimlich. Und es nimmt einem ja jeden Grund zum Bruddeln (für Hochdeutsche: meckern, ein bisschen schimpfen; schwäbische Lieblingsbeschäftigung, wie der Dialekt zunehmend vom Aussterben bedroht)! Und es ist gefährlich, denn wenn sich noch weiter herumspricht, wie gut es sich im Schwäbischen leben lässt, **dann kommen die womöglich noch alle, die Preußen, Fischköpfe und sonst wer.** Dann verlegen die den Hamburger Hafen nach Untertürkheim, bauen das Hofbräu-Haus auf dem Karlsplatz nach, peppen die Stiftskirche zum Kölner Dom auf und versperren mit einem Brandenburger Tor aus Pappmaché die Königstraße. Aufgrund der hohen Nachfrage **steigen dann die Immobilienpreise ins Endlose und der Trollinger muss rationiert werden.** Das wäre endlich wieder ein **Grund zum Bruddeln ...**

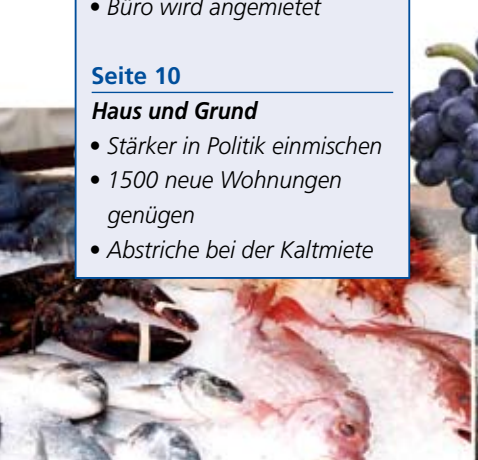
Und die guten Nachrichten reißen nicht ab. Der **Immobiliendialog Region Stuttgart** am 8. Juli im Rathaus **entwickelt sich zum Mega-Knüller.** Die genaue Anmeldezahl wird nicht verraten, nur so viel: Es wird einer der größten deutschen Immobilienkongresse.

Und jetzt bekommt Stuttgart auch noch ein **World Trade Center, Oasis II** auf dem Pragsattel soll gebaut werden und der **Büromarkt läuft wie geschmiert.**

Einen klaren Kopf trotz dieser vielen Erfolgsmeldungen und der schwülen Hitze wünscht Ihnen

Ihr

Frank Peter Unterreiner – Herausgeber



STANDORT

Mehr Übernachtungen

Ein Plus von 11 Prozent bei den Übernachtungen meldet Stuttgart Marketing für die ersten 4 Monate. Noch nie habe ein Jahr so erfolgreich begonnen. Voriges Jahr gab es in Stuttgart fast 2,6 Millionen Übernachtungen, in den nächsten Jahren soll diese Zahl auf 3 Millionen gesteigert werden. Die Gründe für den Zuwachs sieht Stuttgart Marketing im Wachstum der Messen und Kongresse, den neuen Musicals und der Vermarktung in vielen Reisekatalogen weltweit. Doch auch in der Region habe es Zuwächse gegeben. Die höchsten in Esslingen dank dem neuen Neckar-Forum und dem dazugehörigen Hotel.

Hines kommt

Der Projektentwickler Hines eröffnet in Stuttgart zum 1. Juli ein Büro und mietete dazu 360 m² in der Königstraße 14 an, einer Immobilie der Deka. Für Stuttgart bedeutet dies eine weitere Internationalisierung des Immobilienmarktes. Das US-amerikanische Unternehmen erwarb für 66,7 Millionen Euro das ehemalige Postgebäude in der Lautenschlagerstraße und will die Immobilie jetzt sanieren.

Halbjahresbilanz am Gewerbeimmobilienmarkt

Vermietungen top! Investment flop?

Die Nachfrage nach Büros ist riesig. Über 100 000 Quadratmeter wurden in den ersten sechs Monaten vermietet. Am Investmentmarkt hingegen ist es ruhig – zumindest, wenn man das Vorjahr als Maßstab nimmt –, das Transaktionsvolumen beträgt etwa 300 Millionen Euro.

Einen Büroflächenumsatz von über 100 000 Quadratmetern, verteilt auf 120 Verträge, für das erste Halbjahr meldet Sandro Camilli, Büroleiter von Jones Lang LaSalle. Fast 60 Prozent davon würden auf unternehmensbezogene Dienstleister, Industrie, Banken, Finanzdienstleister und die öffentliche Verwaltung entfallen.

105 000 Quadratmeter Flächenumsatz ermittelte gar Björn Holzwarth, Leiter Gewerbeimmobilien bei Ellwanger & Geiger. Zum Vergleich: Im ersten Halbjahr 2007 wurden 86 000 Quadratmeter vermietet. Holzwarth warnt vor zu viel Optimismus. Zwar **werde wohl das Ergebnis von 2007 übertroffen,** doch das Anmietungsverhalten hänge maßgeblich von der wirtschaftlichen Entwicklung ab. Camilli ist zuversichtlicher: „Es sind noch einige Großgesuche in der Pipeline", stellt er fest. Sollten diese kommen, könnte die Marke von 200 000 Quadratmetern erreicht werden.

„Die Tendenz bei den Mieten geht ganz klar nach oben", sagt Camilli. Alle Neubauten auf dem Areal A1 von Stuttgart 21 seien mit mindestens 18 Euro pro Quadratmeter kalkuliert. Steigende Mieten konstatiert auch Holzwarth. Positiv wäre, dass die Spitzenmiete von 17,50 bis 18 Euro immer öfter zu erzielen sei, auch aufgrund des Flächenmangels in der City.

„Im zweiten Quartal sind mit 5000 Quadratmetern nur äußerst wenig Flächen fertiggestellt worden, die **Leerstandsquote hat sich bei 6,2 Prozent eingependelt",** sagt Camilli. Doch von den rund eine halben Million Quadratmetern, die zum sofortigen Bezug zur Verfügung stehen, entfiele ein großer Anteil auf B- und C-Flächen.

Makler hoffen auf goldenen Herbst

Von einer **Rückkehr zur Normalität am Investmentmarkt** spricht Frank Leukhardt, Partner Investment Deutschland bei Colliers Bräutigam & Krämer. Es sei klar gewesen, dass das sensationelle Resultat des Vorjahres von 1,8 Milliarden Euro nicht wieder erreicht werden könne. Vor dem Boom am Investmentmarkt wäre in Stuttgart ein Volumen von rund 350 bis 400 Millionen Euro ein durchschnittlicher Wert gewesen.

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

STANDORT

Keine zweite Startbahn

Ministerpräsident Günther Oettinger lehnt die von den Geschäftsführern des Stuttgarter Flughafens geforderte zweite Start- und Landebahn ab. Das versprochene Gutachten wird vonseiten des Landes nicht in Auftrag gegeben. Für die Wirtschaft wie die Internationalität der Region ist diese politisch motivierte Entscheidung schädlich. Stuttgarts OB Wolfgang Schuster kritisiert in unter Parteifreunden ungewöhnlich deutlicher Form, dass für eine verantwortungsbewusste Entscheidung zwingend ein Gutachten notwendig gewesen wäre. Er bezeichnet das Nein des MP als „keine Entscheidung für die Ewigkeit" und betont, dass er die Direktverbindungen in die europäischen und internationalen Wirtschaftszentren ausbauen will.

So gesehen wären die 300 Millionen Euro Investmentumsatz im ersten Halbjahr gut. Und Leukhardt weist darauf hin, dass die anderen deutschen Metropolen ebenfalls hohe Einbrüche zu verkraften hätten.

Trotzdem hofft Leukhardt wie seine Kollegen von den anderen Maklerhäusern auf einen goldenen Herbst. „Bislang abwartende Investoren werden auch im Hinblick auf zunehmende Liquiditätszuflüsse, ein zunehmendes Angebot sowie eine zunehmende Finanzierungsbereitschaft der Banken in der zweiten Jahreshälfte investieren", prophezeit er. **„Der Knoten platzt im dritten und vierten Quartal",** gibt sich auch Sandro Camilli optimistisch. Die Nachfrage sei da, doch übten sich viele Investoren noch in Zurückhaltung.

Es fehlt an Core-Immobilien und Portfolios

Es fehlten auf der Angebotsseite die großen Portfolios und die guten Objekte, sagt Frank Leukhardt, dies sei der Hauptgrund für den Umsatzrückgang. Die Käufer seien wählerischer und würden überwiegend Premiumprodukte (Core-Immobilien) nachfragen. Die hauptsächliche Nachfrage stammt von offenen und geschlossenen deutschen Immobilienfonds, betonen Camilli und Leukhardt übereinstimmend. Die **Angelsachsen fänden sich eher auf der Verkäuferseite** und würden aufgrund dort deutlich gestiegener Renditen wieder stärker in ihrer Heimat investieren.

Viele Käufer warten laut Leukhardt auch deswegen noch ab, weil sie auf steigende Renditen in der zweiten Jahreshälfte spekulieren. Im ersten Halbjahr seien die Preise tendenziell gesunken, doch sei zu wenig Bewegung im Markt, um dies belastbar zu untermauern. **Wenn überhaupt, dann sei bei Premiumprodukten**

Vermietungsumsatz Stuttgart

1. Halbjahr 2008 nach Teilorten

City	*35.000 m²*
Innenstadt	*21.000 m²*
Degerloch	*6.700 m²*
Fasanenhof	*1.500 m²*
Vaihingen/Möhringen	*11.000 m²*
Bad Cannstatt/Wangen	*9.500 m²*
Feuerbach	*6.000 m²*
Weilimdorf	*9.600 m²*
Leinfelden-Echterdingen	*4.700 m²*
Summe	***105.000 m²***

Quelle: Bankh aus Ellwanger & Geiger

STANDORT

Anwenderzentrum für Satellitentechnik

Auf dem Flugfeld in Sindelfingen/Böblingen soll spätestens Anfang 2010 ein Labor für Satellitennavigation für das europäische Galileo-Programm eröffnet werden, das meldete die Stuttgarter Zeitung. Demnach planen die beiden Kommunen, der Zweckverband Flugfeld und die WRS Wirtschaftsförderung Region Stuttgart sowie ein Unternehmen aus Korntal-Münchingen die Einrichtung eines Anwenderzentrums für rund 1 Million Euro. Davon sollen vor allem kleinere Unternehmen profitieren, die sich kein eigenes Labor leisten können.

DEALS

Dresdner Bank verkauft

Die DFH Deutsche Fonds Holding erwarb von Fortress die Friedrichstraße 22 in Stuttgart. Die 1992 errichtete Immobilie ist bis Ende 2020 an die Dresdner Bank vermietet und wird von dieser als Verwaltungs- und Servicezentrum genutzt, der Vertrag ist voll indexiert. Die DFH bezahlte für 10 300 m² Mietfläche einen Kaufpreis von 25,7 Millionen Euro. Das Gebäude kommt in einen geschlossenen Immobilienfonds, der im Herbst in die Platzierung gehen soll.

nur ein schwacher Preisrückgang zu konstatieren. Hier erwartet Leukhardt keine markante Veränderung im zweiten Halbjahr.

„Zweitklassige Produkte werden nur schwach nachgefragt, bei deutlichen Preisreduzierungen könnte hier mehr Bewegung in den Markt kommen", glaubt Leukhardt. „Hierzu sind allerdings Verkäufer – noch? – nicht gewillt." Insgesamt würden sich die Renditen auf einem niedrigeren Niveau einpendeln als noch vor dem Boom. Ein Beleg für die ungebrochene Attraktivität des Stuttgarter Investmentmarktes sei auch der Markteintritt auswärtiger Projektentwickler und Investoren, sagt Camilli. Als Beispiel nennt er die Mannheimer Fay-Gruppe, die ein Grundstück auf dem Baufeld A1 von „Stuttgart 21" erwarb und dort ein Bürogebäude realisiert. ■

Forward-Deals sind weiterhin beliebt – wird Bülow-Carré verkauft?

Weiterhin sind Investoren bereit, in Stuttgart Objekte deutlich vor Fertigstellung beziehungsweise sogar Baubeginn zu erwerben. Das spricht für die Solidität des Marktes, aber auch für einen gewissen Anlagedruck, unter dem vor allem offene Immobilienfonds leiden.

So hat, wie wir aus mehreren gewöhnlich zuverlässigen Quellen erfahren haben, ***Commerz Real ein Angebot für das Bülow-Carré in der Lautenschlagerstraße abgegeben,*** *um es in einen ihrer offenen Immobilienfonds einzubringen. Das Projekt mit etwa 25 000 Quadratmetern (siehe Immobilienbrief Stuttgart vom 17. Juni) gibt es bislang nur auf dem Papier, auch ein Mietvertrag dürfte noch nicht unterschrieben sein. Denn noch steht dort ein Gebäude der EnBW, das der Energieversorger erst Ende 2009 frei zieht. Das Bülow-Carré des Stuttgarter Projektentwicklers Horst Bülow soll dann Mitte 2011 bezugsfertig sein.*

Ein Forward-Deal ermöglicht es dem Käufer, jetzt schon einen Teil der Liquidität anzulegen. Und er bezahlt in der Regel aufgrund der höheren Risiken spürbar weniger, als wenn das Gebäude bereits fertig und vermietet wäre. Trotzdem muss der Verkäufer normalerweise Fertigstellungs- und Vermietungsgarantien abgeben. ***Der Bülow-Aufsichtsrat muss sich jetzt entscheiden, ob er das Angebot der Commerzbank-Tochter annimmt.***

Bereits abgeschlossen ist der Verkauf der Gebäude Marienstraße 39–43 (siehe Immobilienbrief Stuttgart vom 20. Mai). In-City-Immobilien veräußerte für 15,8 Millionen Euro zwei Gründerzeitvillen und ein Bürogebäude aus den Fünfzigerjahren an den von Quantum gemanagten Spezialfonds „Quantum German City Select 1".

In-City-Immobilien hatte die Immobilien vor rund einem Jahr aus der Konkursmasse des Bauunternehmers Paul Grüninger erworben und dafür nach unseren Informationen 7,8 Millionen Euro bezahlt. Jetzt saniert der Verkäufer die 5900 Quadratmeter Gesamtfläche und übergibt die revitalisierten Gebäude bis spätestens Anfang 2009 – so sieht es zumindest der Kaufvertrag vor – an Quantum.

EIN DURCHTRAINIERTES WASCHBRETT.
REIN GESCHÄFTLICH GESEHEN.

COLLIERS PROPERTY PARTNERS

SEIT 11 JAHREN HILFT COLLIERS BRÄUTIGAM & KRÄMER UNTERNEHMEN BESSER ZU PERFORMEN.

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

HOCHSCHULEN

Hochschule Esslingen gehört zur Spitze

Bundesweit liegt die Hochschule Esslingen im Fach Elektrotechnik auf Platz vier und in den Fächern Maschinenbau und Wirtschaftsingenieurwesen jeweils auf Rang fünf. Dies jedenfalls ergab ein bundesweiter Vergleich von 16 Fachhochschulen durch das Magazin Wirtschaftswoche.

Geld für Hohenheim

4,5 Millionen Euro erhält die Universität Hohenheim von der EU zur Fortsetzung und Erweiterung der seit Jahren bestehenden Kooperation mit Russland. Damit sollen Stipendien für Studenten, Doktoranden und Professoren der Agrar-, Ernährungs- und Umweltwissenschaften finanziert werden.

VERMIETUNGEN

Promod kommt

Der Modefilialist Promod eröffnet im Spätsommer ein 600 m² großes Ladenlokal in der Stuttgarter Königstraße 56. Den Vertrag vermittelte Storescouts.

Mieter im N 155

Angermann vermittelte zwei neue Mieter in das N 155, das ehemalige Arbeitsamt in der Neckarstraße 155 in Stuttgart. Das Ipi-Institut für Produktforschung und die MM-Research Marktforschung nahmen zusammen 1850 m² Bürofläche ab.

Start für Neubau noch dieses Jahr geplant

Oasis soll ein Geschwisterchen bekommen

Das Bürogebäude Oasis war Vorreiter der Entwicklung am Pragsattel. Lange stand es einsam da, jetzt will die Gieag die gute Marktsituation nutzen und Oasis II errichten. Schwachpunkte des ersten Gebäudes sollen beim Neubau ausgemerzt werden.

Rund **25 Prozent Vorvermietung,** darunter die Ausstellungsflächen im Hanggeschoss, möchte Alexander Pferschy, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Münchner Gieag, erreichen, **dann wird mit dem Bau begonnen.** Pferschy führt eigenem Bekunden nach bereits Mietvertragsverhandlungen, darunter mit einem chinesischen Interessenten. **11,90 Euro pro Quadratmeter BGF** möchte er erlösen, Ellwanger & Geiger sowie Colliers Bräutigam & Krämer sind mit der Vermietung beauftragt. Die Gieag investiert rund 50 Millionen Euro und sucht dann einen Endinvestor, dem sie das Gebäude schlüsselfertig verkaufen möchte.

Oasis II, von dem Bestandsgebäude kaum zu unterscheiden

Im ersten Quartal 2010 soll Oasis II fertig sein, sagt Pferschy. Das ist ihm wichtig. Nicht nur, weil er das Grundstück schon 2007 erworben hat. Sondern auch, weil ab 2010 das Fertigstellungsvolumen in Stuttgart wieder steigt. Der Projektentwickler weist auf die flexible Nutzung der Regelgeschosse hin. Alle Büroformen seien denkbar, und die hohe **Flächeneffizienz von 87 Prozent,** hin. Pro Geschoss sind bis zu sechs Mieteinheiten möglich, insgesamt entstehen rund 18 000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche.

Die Kinderkrankheiten von Oasis III (die Nummerierung ist verwirrend; seit Jahren steht erst eines, dies trägt aber den Namen Oasis III, denn insgesamt sind vier Gebäude geplant), nämlich zu wenig Parkplätze und Hitze in den Büros, will er vermeiden. So wird die Zahl der Stellplätze in drei Tiefgaragenebenen mit 270 fast verdoppelt und die Büros erhalten einen außen liegenden Sonnenschutz sowie eine Bauteilekühlung. Ansonsten gleicht Oasis II dem Bestandsgebäude Oasis III. Es erhält ebenfalls eine markante Glasfassade, die nach einer Idee von Pferschy auch zur Präsentation von Produkten genutzt werden kann. Im Hanggeschoss befindet sich ebenfalls eine 2700 Quadratmeter große Ausstellungsfläche. Ferner ist im Erdgeschoss ein Restaurant geplant, auch ein Fitnesscenter soll unterkommen. ■

DREES & SOMMER

25 Prozent weniger Heizungsverbrauch, als die Energiesparverordnung (EnEV) vorschreibt – dank innovativem Energiedesign von Drees & Sommer.

www.dreso.com

Projektmanagement, Immobilienberatung, Engineering

LBBW Stuttgart

VERMIETUNGEN

Versatel zieht nach Cannstatt

Das Regionalzentrum Süd von Versatel zieht in die Kegelenstraße 12 nach Stuttgart-Bad Cannstatt. Der bisherige Nutzer HDI vermietet die 4000 m² große Bürofläche weiter, den Mietvertrag vermittelte Angermann. Der Anbieter von Sprach-, Internet- und Datendiensten muss das Versatel-Gebäude in der Kriegsbergstraße räumen, da dieses einem Neubau Platz machen soll. „Von der gewünschten Citylage musste das Unternehmen Abstand nehmen", berichtet Angermann-Geschäftsführer Bernd Unterberger. Hier zeige sich einmal mehr die Knappheit größerer Flächen in der Innenstadt, vor allem bei kurzfristigen Gesuchen.

Dr. Ellwanger & Kramm in der Königstraße

Der Stuttgarter Versicherungsmakler Dr. Ellwanger & Kramm mietete 1200 m² in der Königstraße 17, in unmittelbarer Nähe des Stuttgarter Schlossplatzes, an. Blue Estate, ein Tochterunternehmen der Südwestbank, fand für Ellwanger & Kramm die Mietfläche, der Vermieter, eine private Düsseldorfer Immobiliengemeinschaft, wurde von Lorenz, Näve & Collegen betreut.

600 Teilnehmer bei Nachhaltigkeits-Kongress Consense

Ein Blatt als Symbol für Nachhaltigkeit

Es war ein furioser Auftakt: Über 600 Fachleute und fast 40 Aussteller aus der Bau- und Immobilienbranche trafen sich zwei Tage in der Neuen Landesmesse in Stuttgart, um über Aspekte des nachhaltigen Bauens zu diskutieren.

Die „Consense" war eine gemeinsame Veranstaltung der jüngst gegründeten Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e. V. (DGNB) und der Messe Stuttgart. Gerechnet hat der DGNB-Präsident und Architekturprofessor Werner Sobek mit maximal der Hälfte der Teilnehmer. Doch der Erfolg dieser ersten Veranstaltung am 17. und 18. Juni zeigt, dass sie den **Nerv der Zeit wie der Immobilienbranche trifft.**

Consense soll der führende Kongress in Europa werden

Unter den Teilnehmern aus 14 Ländern überwogen zwar die Architekten und Fachplaner, gekommen waren jedoch beispielsweise auch Makler, Projektentwickler, Investoren sowie Vertreter von Banken und Bauunternehmen. **„Die Consense kann ein Meilenstein für den Prozess des nachhaltigen Bauens in Deutschland werden",** lobte Engelbert Lütke Daldrup, Staatssekretär im Bundesbauministerium. Die Veranstalter wollen den Kongress nun zur führenden Veranstaltung dieser Art für die gesamte Bau- und Immobilienbranche auf dem europäischen Festland ausbauen.

Architektur-Größen wie Martin Haas, Partner bei Behnisch, Matthias Sauerbruch und Christoph Ingenhoven präsentierten ihre Vorstellungen von „Sustainable Building Design". Referenten aus Kanada, Großbritannien und Frankreich berichteten, wie dort das Thema Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft umgesetzt wird.

„Die Städte können ganz wesentlich dazu beitragen, die Nachhaltigkeit zu fördern", betonte Stuttgarts Oberbürgermeister Wolfgang Schuster. So würden in der baden-württembergischen Landeshauptstadt fast keine neuen Flächen mehr verbraucht, 60 Hektar Bauland seien aus dem Flächennutzungsplan gestrichen worden. Dafür werden Brachflächen reaktiviert und ein umfassendes Baulückenkataster wurde angelegt, das Interessenten zur Verfügung steht. Die Stadt selbst will 25 Prozent ihres Stroms aus

Investment, Logistik/Industrie, Büro und Einzelhandel:
Wir vermitteln Gewerbeimmobilien nach Maß.

Baden-Württembergische Bank

- Vermittlung
- Marktwertermittlung
- An- und Verkaufsberatung

Nähere Informationen unter Telefon 0711 124-44095.
Baden-Württembergische Bank. Nah dran.

BW | Bank

VERMIETUNGEN

Syscomp mietet

Im Businesspark Echterdingen von Hewlett-Packard Immobilien bezieht Syscomp, einer der führenden deutschen Dienstleister der medizinischen Labordiagnostik, 1500 m² Büro- und Laborfläche. Jones Lang LaSalle betreut im Rahmen eines exklusiven Mandats den Vermieter, Lorenz, Näve & Collegen vermittelte den Mieter.

Presidio in Vaihingen

Das Presidio in Stuttgart-Vaihingen hat zwei neue Nutzer: SSP Consult, Beratende Ingenieure mietete 875 m² an, Assmann Beraten + Planen GmbH für seine Stuttgarter Niederlassung 360 m². Beide Verträge vermittelte Lorenz, Näve & Collegen.

PERSONEN

Percic bei Engel & Völkers

Engel & Völkers Commercial will das Investmentgeschäft ausbauen. Dazu kam Waldo Percic nach Stuttgart, der zuvor Mitglied des Engel & Völkers Investmentteams Deutschland und davor im gleichen Bereich in München tätig war.

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
Alexandra Gehr
T 0711 · 22 55 44 111
I www.bf-direkt.de

BF direkt Einfach besser Baufinanzieren.

erneuerbaren Energien beziehen. Maßnahmen zur Nachhaltigkeit rechnen sich laut Schuster: „Wie Schwaben sparen kann". **Einer Investition von einem Euro würde eine Ersparnis von 5,50 Euro gegenüberstehen.** Als nächstes möchte Stuttgart sogenannte Triple-Zero-Häuser verwirklichen. Sie sollen keine schädliche Emissionen abgeben, keine fossilen Energien verbrauchen und kein neues Bauland in Anspruch nehmen. Die Baumaterialien sollen wiederverwendbar und wiederverwertbar sein. Solche Vorzeige-Immobilien sollen auf dem Pragsattel, dem Killesberg und dem ehemaligen Güterbahnhof in Bad Cannstatt verwirklicht werden.

Rund dreimal so viele Teilnehmer wie erhofft – besser kann der Auftakt kaum sein

„Nachhaltigkeit ist ein Wirtschaftsfaktor und ein Exportartikel", betonte Lütke Daldrup. Der Bund würde 120 Millionen Euro jährlich für die Verbesserung der Energieeffizienz seiner Gebäude zur Verfügung stellen. Und eine neue Studie hätte gezeigt, dass von einem Plattenbau 40 Prozent recyclingfähig seien.

Neues deutsches Nachhaltigkeitszertifikat vorgestellt

Das größte Interesse der Kongressteilnehmer galt jedoch dem neuen deutschen Nachhaltigkeitszertifikat, das Werner Sobek und Klaus Sedlbauer, Institutsleiter der Universität Stuttgart, gemeinsam vorstellten (siehe Immobilienbrief Stuttgart vom 3. Juni). Sobek sprach von einem **„System der zweiten Generation", das anderen Zertifizierungen, wie dem amerikanischen Leed, deutlich überlegen sei.** So würde es den ökologischen Aspekt weitaus stärker betonen. Es umfasst etwa 60 Kriterien und soll „für die gesamte gebaute Umwelt", also Hoch- wie Tiefbau, anwendbar sein.

Der neue Standard wird sich schnell durchsetzen, gibt sich Hochtief-Vorstand Albrecht Ehlers optimistisch. Investoren und Mieter würden darauf achten, ob das von ihnen erworbene beziehungsweise genutzte Gebäude nachhaltig sei. Er glaubt, dass das **Zertifikat sich sogar zu einem Exportartikel entwickeln könnte,** denn Deutschland sei in der Bautechnologie international führend. Das Zertifizierungssystem sei so aufgebaut, dass es ohne großen Aufwand auf die klimatischen und wirtschaftlichen Bedingungen anderer Länder hin geändert werden könne.

Der Name des Zertifikats lautet **„Deutsches Gütesiegel Nachhaltiges Bauen"** und **klingt ziemlich hölzern.** Auch das Logo, ein stilisiertes Blatt, wirkt unelegant, der Schriftzug wie hingeklatscht. Bei der Zertifizierung wird nach Schulnoten benotet und das Zertifikat letztendlich in den **Kategorien Gold, Silber und Bronze verliehen.** Das Bundesbauministerium hat es zusammen mit der DGNB entwickelt. In dieser Kooperation sieht Sobek einen großen Vorteil, da dem System eine höhere Autorität zukäme.

Ausgleichsprojekt in Indien macht Kongress CO_2-neutral

Der **Kongress Consence war** nach dem Bekunden der Veranstalter übrigens **CO_2-neutral.** Der Stuttgarter Ökobilanz-Spezialist PE International berechnete die Emissionen, die durch die Veranstaltung und die Anreise der Teilnehmer angefallen sind, und versprach, sie durch ein von der UN zertifiziertes Ausgleichsprojekt für erneuerbare Energien mit Biomasse in Indien zu neutralisieren. ■ **www.dgnb.de**

PERSONEN

Coskun leitet BW-Gewerbe

Emanuel Coskun (33) übernahm die Leitung der Gruppe Gewerbeimmobilien der BW-Bank. Der Immobilienökonom absolvierte bei der damaligen Landesgirokasse ein BA-Studium und durchlief danach mehrere Stationen im Immobilienbereich. Die BW-Bank möchte ihr gewerbliches Immobiliengeschäft ausbauen und setzt dabei auf die Zusammenarbeit mit den Unternehmenskundenberatern. Im Visier seien insbesondere die Bereiche Investment sowie Lager, Logistik und Produktion, berichtet Robin Frank, Leiter Immobilienvermittlung.

UNTERNEHMEN

Vertriebspartnerschaft

Die unabhängige Investmentgesellschaft Lacuna vertreibt künftig die Produkte von Ellwanger & Geiger Fonds Sicav. Dabei handelt es sich um den E&G Fonds Immobilienaktien Europa und den E&G Fonds Property Stock Asia Pacific. „Diese exklusive Zusammenarbeit ist für uns eine Besonderheit. Erstmals gehen wir den Schritt hin zu einer sehr engen Partnerschaft", sagt Armin Kogge, Leiter Private Banking beim Bankhaus Ellwanger & Geiger.

Stuttgart: Erster Platz im BAT-Städteranking

„Hier lässt es sich leben" – andere Metropolen weit abgeschlagen

Bei Lebensqualität, Wirtschaftskraft sowie Familien- und Kinderfreundlichkeit liegt Stuttgart vorne, keine andere deutsche Metropole bekommt von ihren Bewohnern so gute Noten. Wieder einmal schneidet die Landeshauptstadt in einem Ranking hervorragend ab.

Die BAT-Stiftung für Zukunftsfragen wollte es genau wissen und befragte 2000 Personen ab 14 Jahre, wie sie ihre Stadt einschätzen. Das Ergebnis: **in acht von zwanzig Kategorien liegt Stuttgart unter den zehn größten deutschen Städten auf dem ersten Platz.**

Es folgt Köln mit fünf ersten Plätzen und Hamburg mit vier Erfolgen. München liegt deutlich abgeschlagen auf Rang vier. Essen und Dortmund belegen die letzten Plätze, sie konnten nirgendwo punkten.

Platz eins belegt Stuttgart in den Kategorien „Lebenswert", „Gutes Kulturangebot", „Gutes Freizeitangebot", „Wirtschaftskräftig", „Familienfreundlich", „Sicher", „Kinderfreundlich" und „Wohlhabend". Auch bei „Umweltfreundlich", „Seniorenfreundlich" und „Sauber" reichte es für einen der vorderen Plätze. Gar nicht gut schneidet Stuttgart nach Einschätzung seiner Bürger jedoch unter „Abwechslungsreich", „Wachsende Stadt" und „Tolerant" ab. ■ **www.batstiftung.de**

Deutsche Städte aus Sicht der Bevölkerung

Von je 100 befragten Bewohnern nennen im Durschnitt:

	Stuttgart	Köln	Hamburg	München	Berlin
Weltoffen	80	87	**90**	86	87
Lebenswert	**89**	**89**	88	84	83
Gutes Kulturangebot	**87**	**87**	86	84	85
Gutes Verkehrsnetz	80	73	85	83	**89**
Atmosphäre	80	**89**	87	87	88
Abwechslungsreich	79	86	85	81	**88**
Gastfreundlich	77	**91**	81	80	81
Viele Grünflächen	81	78	83	83	83
Schön	81	74	**93**	87	80
Gutes Freizeitangebot	**83**	82	**83**	82	78
Wachsende Stadt	67	75	**85**	81	77
Tolerant	65	**83**	70	73	72
Wirtschaftskräftig	**91**	76	88	85	44
Familienfreundlich	**65**	60	60	56	48
Umweltfreundlich	60	51	57	**71**	43
Sicher	**78**	47	48	**78**	38
Seniorenfreundlich	**58**	49	55	49	50
Sauber	72	35	63	**82**	24
Kinderfreundlich	**60**	57	51	58	42
Wohlhabend	**82**	38	79	78	19

Repräsentativbefragung von 2000 Personen in den 10 größten Städten Deutschlands
BAT Stiftung für Zukunftsfragen 2008

Wir suchen ab sofort eine/n

Immobilien-Kauffrau/-mann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

zur Vermarktung unserer Gewerbeimmobilien im Großraum Stuttgart (Teilzeitbeschäftigung).

Aufgabenbereich:
- Akquisition von Mietern
- alle Tätigkeiten der Gewerbeimmobilienvermarktung
- Betreuung der Kontakte zu den beauftragten Maklerunternehmen
- Neuakquisition von Projekten
- Freiberufliche Tätigkeit

Anforderungen:
- kaufmännische Ausbildung im Immobilienwesen
- mind. 2 Jahre Berufserfahrung
- Führerschein mit eigenem PKW
- Flexibilität

Vergütung:
- Fixgehalt mit erfolgsabhängiger Vergütung
- Ersatz von Spesen und Reisekosten

Bewerbungen ausschließlich per Email an info@gieag.de

GIEAG
Gewerbe Immobilien Entwicklungs AG
Leitzstraße 45 · 70469 Stuttgart
Tel. 0711/5507360 · www.gieag.de

VERANSTALTUNGEN

Real Estate Language Academy

In ihrer Herbstreihe bietet die HFWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen wieder drei Seminare in Real Estate English an. Der Kurs „Real Estate Market & Valuation" (24./25. Okt.) vermittelt die notwendigen Fachbegriffe zur Analyse von Marktentwicklungen und zum Verständnis einer englischen Bewertung. Bei „English for Building and Construction" (14./15. Nov.) lernen die Teilnehmer englische Fachbegriffe rund um das Thema Bauen, von der Planung, technischen Vertragsgestaltung bis zur Projektdurchführung. Der Kurs „Doing the Deal" vermittelt das notwendige Vokabular für Miet- und Kaufvertragsverhandlungen. Der Teilnehmerbeitrag beträgt jeweils 450 Euro, es gibt 10 Prozent Rabatt bei Anmeldung zwei Monate vor dem Seminar. www.rela.hfwu.de

Büroeröffnung nach den Sommerferien

World Trade Center Stuttgart

Stuttgart bekommt ein World Trade Center. Nach den Sommerferien werden als Zwischenlösung Räumlichkeiten in der Nähe des Hauptbahnhofs eröffnet. Von hier aus soll sich das WTC entwickeln und mittelfristig eine eigene Adresse bekommen.

Wer den Namen World Trade Center (WTC) hört, denkt an den 11. September und an New York. Weniger ist bekannt, dass es sich dabei um die nach eigenen Angaben größte private Handelsorganisation der Welt handelt, die 1970 gegründet wurde. Heute gibt es rund um den Globus **290 WTC in 90 Staaten mit über 750 000 Mitgliedsunternehmen.** Ein World Trade Center bietet nicht nur Büroräume an. Dazu gehören auch Serviceleistungen wie Videokonferenz, Internetzugang, Sekretariatsdienste, Besprechungszimmer und Übersetzungen. Die WTC betreiben Marktforschung und führen Fachmessen und Ausstellungen durch.

In Deutschland gibt es WTC beispielsweise in Köln, Frankfurt, München und Leipzig. Vom gebürtigen Schwaben und WTC-Deutschland-Präsidenten Dietmar Goetz, der die Lizenzen für mehrere Center hält, ging die Initiative für die Stuttgarter Gründung aus. Das **World Trade Center Stuttgart in der Rechtsform einer GmbH gibt es bereits seit rund einem Jahr.** In Erscheinung getreten ist das WTC Stuttgart mit einer Messe für die schwedische Bauindustrie in Sindelfingen im vorigen Frühsommer. Daraus seien einige Geschäftsbeziehungen entstanden, berichtet Goetz.

Jetzt werden eigene Räume in Stuttgart angemietet. Der Vertrag ist noch nicht unterschrieben, Dietmar Goetz kann den Standort in Hauptbahnhofsnähe daher noch nicht nennen. Gleichzeitig werden Mitarbeiter gesucht. Auch Anfragen von Unternehmen liegen vor, die Mitglied werden möchten. Von den jetzt angemieteten Räumen aus soll das World Trade Center Stuttgart wachsen und in größere Flächen expandieren. ■

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.

Haus und Grund Stuttgart

Stärker in Politik einmischen

„Wir wollen uns verstärkt in die kommunalpolitische Diskussion einmischen", betont der neue Vorsitzende von Haus und Grund Stuttgart. Zumindest, so weit es die Belange der Hauseigentümer tangiert.

Die Entwicklung des Wohnungsbaus in Stuttgart bereitet dem Stuttgarter Haus- und Grundbesitzerverein Sorge. Mit rund 1000 Wohnungen jährlich werde viel zu wenig gebaut, laut Lang müssten es 1500 sein. Der ehemalige Stuttgarter Bürgermeister weist darauf hin, dass diese Zahl von der Stadt einst als Mindestgröße ausgerufen wurde. Von der Verknappung der Wohnfläche und den steigenden Mieten würden die Immobilieneigentümer einerseits profitieren. Andererseits leide die Attraktivität der Stadt langfristig, was nicht im Interesse von Haus und Grund sei.

Die hohen Nebenkosten und Mieten gehen schon zulasten der Lebensqualität

„Es gibt eine natürliche Preisgrenze für das Konsumgut Wohnen", betont der ebenfalls neue Geschäftsführer von Haus und Grund, Ulrich Wecker. Das betreffe vor allem das unterpreisige und mittlere Segment, **tendenziell müssten Vermieter bereits Abstriche bei der Kaltmiete machen,** da aufgrund der stark steigenden Nebenkosten die Warmmiete für viele sonst nicht mehr bezahlbar sei. Haus und Grund hatte im vergangenen Jahr rund 4000 Beratungsfälle wegen offener Mieten beziehungsweise Nebenkostenabrechnungen. Etwa 800 Kündigungen mussten deswegen Mietern ausgesprochen werden.

Lang und Wecker fordern daher, dass die städtischen Ämter in Einzelfällen die übernommenen Wohnungskosten direkt an die Vermieter auszahlen. Das wäre auch im Interesse der Stadt, denn um eine Räumungsklage abzuwehren, würden die staatlichen Stellen dann oft die Miete noch ein zweites Mal bezahlen.

Haus und Grund hat neu die energetische Beratung in sein Dienstleistungsangebot für Mitglieder aufgenommen. Beraten wird sowohl bezüglich der durchzuführenden Maßnahmen wie auch der erhältlichen Fördermittel. Der Laie könne hier nicht mehr durchblicken, erklärt Lang. Der Bedarf sei riesig, von 72 000 Wohngebäuden in Stuttgart seien 45 000 vor 1993 gebaut und nicht saniert. Das Investitionsvolumen für die Sanierungen beträgt laut einer Schätzung des Liegenschaftsamtes 2,7 Milliarden Euro. ■

Seminarreihe von Haus und Grund

Zum Thema „Vermieteransprüche bei Beendigung von Mietverhältnissen" referiert der Rechtsanwalt Carlo Diederich am 30. Juli bei Haus und Grund. Über die „Reform der Erbschafts- und Schenkungssteuer" spricht am 24. September der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer Jürgen Hällfritzsch. Die „Gestaltung eines Testaments" ist das Thema des Notars Richard Neuschwander am 26. November. Die Teilnehmergebühr beträgt jeweils 30 Euro, eine Anmeldung ist erforderlich. www.hausundgrund-stuttgart.de