Immobilienbrief STUTTGART

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

Ausgabe 41 | www.immobilienbrief-stuttgart.de | 08.09.2009

Inhaltsverzeichnis

Seite 2
LBBW Immobilien baut nicht
- *Was passiert mit dem Stuttgart-21-Grundstück?*
- *Rückschlag für die Entwicklung von A1*
- *Staatsanwaltschaft ermittelt gegen Geschäftsführer*

Seite 4
Meilenwerk Region Stuttgart
- *Eldorado für Oldtimerfans*
- *Wahrzeichen für das Flugfeld*
- *Dünkel investiert 20 Millionen Euro*
- *Hotel mit Themenzimmern*

Seite 6
Häussler ausgezeichnet
- *Preise für die Neue Stadtmitte*

Seite 7
Humboldt-Carré
- *Bülow baut in Leinfelden-Echterdingen*
- *Green Building*

Seite 9
Logistikmarkt
- *Krise ist angekommen*
- *Insolvenzen sorgen für Bestandsflächen*

Seite 10
Mehr Hotelprojekte
- *Studie von Bulwien-Gesa*
- *Stuttgart plus 50 Prozent*

Seite 11
Einzelhandel in Sindelfingen
- *Stärkste Fluktuation in der Innenstadt*
- *Einige Sortimente mit Nachholbedarf*

Liebe Leser!

Was darf ich veröffentlichen, was nicht? Diese Frage stellt sich Journalisten regelmäßig und die Antwort ist oft nicht einfach. Zugegeben, manchmal schreiben Journalisten mehr, als sie wissen. Meist wissen sie aber mehr, als sie schreiben, deutlich mehr.

Schreiben oder schweigen? Diese Frage stellt sich vor allem für ein Branchenmedium wie dem Immobilienbrief Stuttgart. Schließlich gehört es zu unseren publizistischen Zielen, die Immobilienwirtschaft in der Metropolregion konstruktiv-kritisch zu begleiten, sie zu unterstützen und auch in Teilen ihr Sprachrohr zu sein.

Die geplante Hauptverwaltung von LBBW Immobilien auf Stuttgart 21 wird nicht gebaut. Das müssen wir schreiben. Auch wenn diese Information keineswegs offiziell und damit abgesichert ist. Doch wir vertrauen der Quelle und meinen, dass diese Neuigkeit wichtig genug für die Branche wie die Stadt Stuttgart ist. **Aus Sicht der LBBW Immobilien halten wir diese Entscheidung im Übrigen für richtig. Für die weitere Entwicklung des Areals A1 ist sie hingegen fatal.** Schließlich drohen bereits die ehemaligen Galeria-Ventuno-Grundstücke noch einige Zeit eine Brache zu bleiben. Lesen Sie mehr auf der folgenden Seite.

Das neue Meilenwerk Region Stuttgart auf dem Flugfeld in Sindelfingen/Böblingen ist ein Fall, bei dem das Texten einfach nur Freude macht. Die Verbindung von altem Gemäuern und alten Autos ist auch zu faszinierend! Die Metropolregion bekommt mit dem größten deutschen Meilenwerk einen neuen Besuchermagneten. Rund 20 Millionen Euro investiert die Dünkel-Gruppe in das Meilenwerk mit dazugehörigem Hotel. Nächstes Wochenende ist die Eröffnung. **In Leinfelden-Echterdingen entsteht mit dem Humboldt-Carré ein – wenn auch nicht zertifiziertes – Green Building.** Mit einem 15-Jahres-Mietvertrag ausgestattet, ist die Immobilien auch begehrtes Futter für den Investmentmarkt. Nachfrage, so heißt es wenigstens, sei ausreichend da, es würde an Objekten fehlen. **Am Logistikmarkt hat die Rezession in der Region Bremsspuren hinterlassen,** so die Meinung von Ellwanger & Geiger. Anders bei Hotelimmobilien: Laut einer Studie von Bulwien-Gesa hat das Projektentwicklungsvolumen deutlich zugenommen.

Die Sommerpause ist vorbei, für den Immobilienmarkt hat das so wichtige zweite Halbjahr begonnen. Wie schlägt sich Stuttgart? Der Auftragseinbruch beim Maschinenbau und die Einführung der Kurzarbeit beim (einstigen?) Vorzeigeunternehmen Porsche haben der Stimmung unseren Eindrücken nach einen deutlichen Dämpfer verpasst. **Allerdings gibt es auch positive Signale.** Dass der Bosch-Konzern im ersten Verlustjahr seiner Geschichte ein Investitionsvorhaben von 160 Millionen Euro anstößt, ist eines. Das Geld fließt in ein neues Forschungszentrum in der Region. Auch darüber lesen Sie mehr in Ihrem Immobilienbrief Stuttgart.

Wir drücken Ihnen und uns die Daumen und empfehlen das seit Generationen bewährte schwäbische Erfolgsrezept: **Ärmel hochkrempeln und schaffen!**

Mit tatkräftigen Grüßen

Ihr

Frank Peter Unterreiner – Herausgeber

STANDORT

Veranstaltungskalender Immobilienwirtschaft

Ein neuer Veranstaltungskalender für die Immobilienwirtschaft in der Region ist online. Der Service ist eine gemeinsame Initiative von Hanspeter Gondring, Duale Hochschule Baden-Württemberg, und Klaus Vogt, Wirtschaftsförderer der Landeshauptstadt Stuttgart. Zielgruppe des Veranstaltungskalenders sind alle Akteure der Immobilienwirtschaft. Wer seine Veranstaltung in diesem Kalender aufgelistet haben möchte, muss die Informationen mindestens vier Wochen vor Veranstaltungstermin an gondring@dhbw-stuttgart.de mailen. www.stuttgart.de/immobilienwirtschaft

EXPO-REAL

Veranstaltungsankündigung

Im nächsten Immobilienbrief Stuttgart wollen wir eine Übersicht über die Veranstaltungen veröffentlichen, welche die Unternehmen aus der Metropolregion Stuttgart auf der Immobilienmesse Expo-Real durchführen. Informationen bitte bis 15. September an redaktion@immobilienverlag-stuttgart.de.

Was passiert mit dem Stuttgart-21-Grundstück?

LBBW Immobilien baut nicht

Das geplante Hauptquartier von LBBW Immobilien auf Stuttgart 21 wird nicht gebaut. Warum ermittelt die Stuttgarter Staatsanwaltschaft gegen zwei ehemalige und einen amtierenden Geschäftsführer? Die Ereignisse um die LBBW-Tochter, die 2008 im Übrigen maßgeblich zum Konzerngewinn beigetragen hat, überschlagen sich.

Für 40 bis 45 Millionen Euro wollte LBBW Immobilien sich auf dem Teilgebiet A1 von Stuttgart 21 ein neues Hauptquartier bauen. Gestrichen. Wie wir aus sehr zuverlässiger Quelle erfahren haben, wurde das Projekt gekippt.

Illustration: Krüger Schuberth Vandreike

Das geplante Headquarter – für immer oder nur vorübergehend in der Schublade?

Angesichts der aktuellen Entwicklung bei LBBW Immobilien ist die Entscheidung nachvollziehbar und richtig: drei Geschäftsführer entlassen und die Staatsanwaltschaft im Haus. Zudem muss sich der neue Vorsitzende der Geschäftsführung, Gerd Hille, seit 1. September im Amt, erst einmal einen Überblick verschaffen. Vermutlich dürften die Projekte neu bewertet werden.

ELLWANGER & GEIGER REAL ESTATE

expo real 05.–07. Okt. 09 Halle B1, Stand 511

IHR REAL ESTATE PARTNER SOLLTE IHNEN NICHT ZEIGEN WIE IHR NEUER STANDORT AUSSIEHT, SONDERN WIE ER IN 10 JAHREN AUSSEHEN WIRD.

BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart
Telefon 0711/21 48-299
Herzog-Rudolf-Straße 1, 80539 München
Telefon 089/17 95 94-21
www.privatbank.de

PROJEKTE

Städtebaulicher Wettbewerb

Möglicherweise soll ein beschränkter städtebaulicher Wettbewerb entscheiden, wer in Göppingen ein Einkaufszentrum bauen darf. Die Mfi Management für Immobilien aus Essen hatte im Frühjahr ihre Anstrengungen für das Projekt verstärkt und sich per Notarvertrag ein Schlüsselgrundstück gesichert. Der portugiesische Projektentwickler Sonae Sierra plant zusammen mit der Acrest Property Group die Sanierung und Neuentwicklung eines Shoppingcenters auf dem nahe gelegenen Frey-Areal in der Bleichstraße. Nach einer entsprechenden Berichterstattung im Immobilienbrief Stuttgart (siehe Nr. 32) hatte auch der Marktführer ECE aus Hamburg Interesse angemeldet.

VERMIETUNGEN

„Wax in the City“

Das Franchisekonzept „Wax in the City“ bezieht in der Langen Straße 18 in Stuttgart 150 Quadratmeter. Das Unternehmen beschäftigt sich mit Haarentfernung. Ellwanger & Geiger vermittelte den Mietvertrag.

Neueinstellungen kommen nicht – kein Mehrbedarf an Fläche

Gegen einen Neubau zum jetzigen Zeitpunkt spricht nicht nur die Außenwirkung, sondern auch die künftige Entwicklung der Mitarbeiterzahl. LBBW Immobilien beschäftigt in Stuttgart 400 Mitarbeiter, die meisten davon arbeiten in der Katharinenstraße. Bei der Vorstellung der Neubaupläne (siehe Immobilienbrief Stuttgart Nr. 5) gingen die damaligen Geschäftsführer noch davon aus, dass der Bereich Projektentwicklung um weitere 100 Mitarbeiter wachsen würde. Inzwischen wird davon ausgegangen, dass dieser Bereich stabil bleibt.

Die „Goldene Acht“ sollte Stärke und Selbstbewusstsein signalisieren

LBBW Immobilien wollte sich mit dem Neubau eine eigene Adresse schaffen. Die Immobilie erhielt schnell den Namen „Goldene Acht“ aufgrund der Form des Gebäudes und der Fassadenfarbe. Nach dem Entwurf des Architekturbüros Krüger Schuberth Vandreike aus Berlin sollten auf dem tortenstückähnlichen Grundstück am Pariser Platz **18 300 Quadratmeter Bürofläche und 60 bis 80 Wohnungen** unterkommen, auch Gastronomie war geplant. LBBW Immobilien wollte einen Teil der Büros untervermieten und als Reserve für eigenes Wachstum vorhalten.

Wird das Bauvorhaben später wieder aufgegriffen?

2010 sollte das Gebäude bezugsfertig sein, doch der Baustart wurde bereits auf den Sommer verschoben, jetzt scheint das – endgültige oder vorübergehende – Aus besiegelt. Doch die Frage stellt sich: Was passiert mit dem Grundstück? So scheint es durchaus möglich, dass das Vorhaben wieder aufgegriffen wird, wenn die jetzt offenen Punkte abgearbeitet sind und es wieder ruhiger um die LBBW Immobilien geworden ist. Zumindest die LBBW-Miteigentümer die Stadt Stuttgart, hat ein Interesse daran, dass auf dem A1-Areal gebaut wird, und könnte ihren Einfluss geltend machen.

Staatsanwaltschaft ermittelt gegen Blumberg, Nisar und Strudel

Eingeschlagen wie ein Blitz hat die Nachricht, dass die Staatsanwaltschaft Stuttgart wegen des **Verdachts der Untreue** gegen die ehemaligen Geschäftsführer der LBBW Immobilien Hans Strudel und Ralf Nisar sowie gegen den amtierenden Geschäftsführer Frank Blumberg ermittelt. Dabei soll es dem Vernehmen nach ausdrücklich nicht um persönliche Bereicherung, sondern eher um Unterlassung oder auch um die Bewertung von Risiken gehen. ■

Wir sind ein seit Jahrzehnten erfolgreich am Markt positionierter Projektentwickler, Investor und Dienstleister im Bereich hochwertiger gewerblicher Immobilien. Unser Hauptsitz befindet sich in attraktiver, verkehrsgünstiger Lage von Stuttgart. Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir zum nächstmöglichen Termin einen

IMMOBILIEN-SPEZIALISTEN w/m

für Vermietung und Vermarktung von gewerblichen Immobilien

IHRE AUFGABEN:

- Entwicklung und Umsetzung von Vermarktungsstrategien und Vermietungskonzepten
- Akquisition von Mietern und Investoren
- Vermietung von Büro- und Gewerbeflächen
- Steuerung und Kontrolle externer Makler
- Erstellung von Miet- und Kaufvertragsentwürfen
- Verhandlung von Miet- und Kaufverträgen bis hin zur Unterschriftsreife

UNSERE ANFORDERUNGEN:

- Erfolgreich abgeschlossenes Studium mit Schwerpunkt Immobilienwirtschaft
- Mindestens 5 Jahre Berufserfahrung
- Sehr gute schriftliche und mündliche Kommunikationsfähigkeit
- Gute EDV-Kenntnisse
- Kontaktfreudigkeit, sehr gutes Verhandlungsgeschick, Überzeugungs- und Durchsetzungskraft
- Teamfähigkeit, Aufgeschlossenheit, Einsatzfreude und zeitliche Flexibilität

Fühlen Sie sich angesprochen? Dann erwarten wir gerne Ihre aussagefähige schriftliche Bewerbung mit Angaben über Ihre Gehaltsvorstellungen und Ihren möglichen Eintrittstermin.

Bülow AG, Frau Ina Schediwy, Heilbronner Str. 190, 70191 Stuttgart, www.buelow-ag.de

bülow AKTIENGESELLSCHAFT

VERMIETUNGEN

Fossil in Ludwigsburg

Im Ludwigsburger Einkaufszentrum Breuningerland eröffnete Fossil Ende August einen Accessoire-Store mit Komplettsortiment auf 84 m².

Mosaiq Media

Allianz Real Estate vermietet zum 1. Oktober 384 m² Büroflä-

Das Gebäude in der Urbanstraße

che an das Marketingunternehmen Mosaiq Media aus Korntal. Die Immobilie ist im Eigentum der Allianz-Versicherung.

Drees & Sommer ins Officium

Vom Zeppelin-Carré in der Stuttgarter City zieht eine Einheit von Drees & Sommer ins Officium nach Stuttgart-Vaihingen. Den Mietvertrag über 1400 m² vermittelte Colliers Bräutigam & Krämer.

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/investoren

BF direkt
Einfach besser Baufinanzieren.

Meilenwerk Region Stuttgart kurz vor der Eröffnung

Oldtimer-Eldorado auf dem Flugfeld

Mit dem Meilenwerk Region Stuttgart eröffnet nächstes Wochenende das größte private Oldtimerprojekt Deutschlands auf dem Flugfeld. Eine faszinierende Kombination aus Traumautos, einer historischen Immobilie, einem Themenhotel, Gastronomie, Läden und Dienstleistern.

Über 300 Meter ziehen sich die Gebäude des ehemaligen württembergischen Landesflughafens von 1925 am Rand des 80 Hektar großen Flugfelds in Sindelfingen/Böblingen entlang: das ehemalige Terminalgebäude, der Hangar, die alte Werfthalle, der Tower und das Salzlager. Nach dem Zweiten Weltkrieg unterhielten die amerikanischen Streitkräfte auf dem Flugfeld ein Panzerreparaturwerk, seit einigen Jahren entwickelt der Zweckverband Flugfeld unter Leitung von Geschäftsführer Olaf Scholz das Areal zu einem neuen Wohn- und Gewerbestandort.

Die alten Flugzeughallen bieten reichlich Platz für Oldtimer

Das Meilenwerk hat das Zeug, zum Wahrzeichen für das Flugfeld zu werden. Zum Publikumsmagneten taugt es sowieso: Rund 400 000 Besucher ziehen die Meilenwerke in Berlin und Düsseldorf jährlich an. Das Meilenwerk Region Stuttgart jedoch ist das größte und neben dem Mercedes- und Porsche-Museum ein Highlight der Automobilregion.

Rund 20 Millionen Euro investiert die Unternehmensgruppe Dünkel aus dem bayerischen Schemmerhofen (bei Biberach an der Riß) in das Meilenwerk. Projektentwickler ist Activ-Immobilien, ein Unternehmen der zum Dünkel-Konzern gehörenden Activ-Group. Investor ist Dünkel-Investment, die Immobilie soll langfristig im Bestand bleiben. Betrieben wird das Meilenwerk von Branded Bricks, das Unternehmen führt auch die Meilenwerke in Berlin und Düsseldorf.

Meilenwerke sind klassische Themenimmobilien

Die Meilenwerke sind klassische Themenimmobilien: Oldtimerwerkstätten und -händler, Verkäufer von exotischen Neufahrzeugen, auf Oldtimer spezialisierte Dienstleister wie Versicherungen, Gutachter, Autoverleiher und Fotografen, Läden für Zubehör und Modellautos und Fanclubs diverser Marken sind hier beheimatet. Im Meilenwerk Stuttgart wird noch ein Geheimnis daraus gemacht, wer es genau sein wird, nur so viel verrät Hans-Jürgen Birk, Geschäftsführer von Activ-Immobilien: **Über 90 Prozent der Handels- und Werkstattfläche sind vermietet.**

Ein Händler für Lamborghinis und Maseratis präsentiert bereits seine Schmuckstücke, die anderen Ladenflächen sind noch im Endausbau. Ein Spezialist für alte Porsches, so ist dem bereits angebrachten Firmenschild zu entnehmen, wird einziehen. Ebenso ein Händler für Morgan-, Lotus- und Artegafahrzeuge.

VERMIETUNGEN

Businesspark Echterdingen

Zwei weitere Mietverträge vermittelte Jones Lang LaSalle im Businesspark Echterdingen: Das Softwareunternehmen Sievers Communication Stuttgart mietete 300 m² Bürofläche an, der Einzug ist für Oktober geplant. MT Elektro- und Klimatechnik unterschrieb einen Vertrag über 250 m² Bürofläche, die Räume wurden bereits bezogen. Vermieterin ist Alexander Gurgiel Liegenschaften, die das Gebäude zum Jahresanfang erworben hat. Jones Lang LaSalle vermarktete im Businesspark Echterdingen seither über 1000 m² Bürofläche.

City BKK im Gerberbau

3950 m² Büro- und 150 m² Lagerfläche mietet die City BKK im Gerberbau, Stuttgart, an. Den Mietvertrag vermittelte Colliers Bräutigam & Krämer.

Land mietet bei Deka

Deka Immobilien schloss mit dem Land Baden-Württemberg einen Anschlussmietvertrag über 4800 m² Bürofläche in der Rotebühlstraße 98-100 in Stuttgart. Die Immobilie gehört dem offenen Fonds Deka-Immobilien-Europa.

Licht und hell dank vielem Glas und weißer Farbe

Lichtdurchflutet und frisch in strahlendem Weiß gestrichen

Das Meilenwerk Region Stuttgart ist lichtdurchflutet und erstrahlt wieder in Weiß – der leitenden Farbe der Epoche des „Neuen Bauens" in den Zwanzigerjahren. Die Dächer der alten Flughafenhallen bestehen großteils aus Glas, voll verglast sind auch die Wände zu einem großen Platz hin, der sich vor den Gebäuden erstreckt und der später für Veranstaltungen genutzt werden kann. Gläserne Wände haben auch die Werkstätten. Die Besucher sollen das Meilenwerk hautnah erleben können.

Den größten Anziehungspunkt für Besucher dürften jedoch die 56 gestapelten gläsernen Boxen in der stützenfreien, riesigen Großflughalle bilden. Hier sind später Oldtimer wie neue Luxuskarossen zu bewundern. Über ihnen hängen zwei alte Flugzeuge und erinnern an die Geschichte der Immobilie.

Für Privatpersonen kostet eine Box 175 Euro im Monat, für Unternehmen, die sie zu Werbezwecken nutzen wollen, 300 Euro, sagt Birk. **Rund die Hälfte der Glasboxen sind noch frei.** Das Meilenwerk erhält somit kostenlose Exponate, die Eigentümer der Autos können sicher sein, dass ihre Lieblinge reichlich bewundert werden. Die Boxen sind für die Mieter rund um die Uhr zugänglich, wirbt Birk. Die klimatischen Bedingungen wären besser als in der heimischen Garage und die Oldtimerfans könnten ihre Autos nach der Ausfahrt abliefern in der Gewissheit, dass für die Reinigung, Wartung und Reparaturen Spezialisten vorhanden wären.

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

LOB & PREIS

Häussler ausgezeichnet

Für ihr Projekt Neue Stadtmitte von Stuttgart-Vaihingen erhielt die Häussler-Gruppe zwei Auszeichnungen. Das Bundesbauministerium verlieh ihr den Nationalen Preis für integrierte Stadtentwicklung und Baukultur in der Kategorie „Städte besser gestalten – Baukultur". Das Wirtschaftsministerium von Baden-Württemberg stufte das Einkaufszentrum Schwaben-Galerie und das Wohnprojekt Rosenpark – beide Bestandteile der Neuen Stadtmitte – unter dreißig ausgewählten Projekten als beispielhaft und zukunftsweisend ein. Der Wettbewerb heißt „Mittendrin ist Leben – Starke Zentren für Baden-Württemberg" und mündet in einer Ausstellung im Haus der Wirtschaft in Stuttgart, die am 30. September eröffnet wird.

Büro Lederer siegt

Beim europaweit ausgeschriebenen Wettbewerb für einen Neubau der IHK Region Stuttgart belegte das lokale Architekturbüro Lederer + Ragnarsdóttir + Oei den ersten Platz. Auf Rang zwei liegt Wulf & Partner (ebenfalls Stuttgart), auf Platz drei folgt Heneghan Peng Architects (Dublin). Ob das Bestandsgebäude in der Stuttgarter Jägerstraße abgerissen oder doch saniert wird, soll im Herbst die Vollversammlung der IHK entscheiden.

Zum Meilenwerk gehören – wie auch in Berlin und Düsseldorf – Gastronomie und Veranstaltungsflächen. Im Flugfeld werden das ein italienisches Restaurant und eine Hausbrauerei mit Biergarten sein. Die ehemalige Salzhalle wurde für Kongresse, Galaabende, Fachmessen und Seminare umgebaut. Hierfür würden schon zahlreiche Buchungen vorliegen. Bis zu 1000 Menschen können in der 1600 Quadratmeter großen Halle unterkommen.

Hotel „V8" mit Themenzimmern und Suite im alten Tower

In das Meilenwerk ist das Viersternehotel „V8" integriert, die Meilenwerke in Düsseldorf und Berlin müssen ohne Hotel auskommen. Das „V8" wird vom privaten Betreiberehepaar Schad geführt und wird über 35 Zimmer verfügen. Eine Besonderheit sind zehn **Themenzimmer, die beispielsweise „Werkstatt", „Motorrad", „Tuning" oder „Tankstelle" heißen und mit Autoteilen und entsprechendem Zubehör eingerichtet sind.** Highlight des Hotels ist die dreigeschossige, 120 Quadratmeter große Towersuite (im ehemaligen Flughafentower) mit Dachterrasse und Sauna.

Für Geschäftsführer Hans-Jürgen Birk ist das Flugfeld Sindelfingen/Böblingen schon aufgrund der guten Erreichbarkeit der ideale Standort für das Meilenwerk. Zudem stünden hier reichlich Parkplätze zur Verfügung. Er hätte auch mehrere Standorte in Stuttgart geprüft, aber alle anderen abgelehnt. **Das Meilenwerk wird künftig auch die Stuttgarter Niederlassung der Activ-Group beherbergen.** Geleitet wird sie von Werner König, ehemals Geschäftsführer der GWG. Activ-Group möchte in der Region Stuttgart künftig stärker aktiv werden, fünf Projekte laufen bereits (siehe Immobilienbrief Stuttgart Nr. 32). ■

www.meilenwerk.de · www.V8hotel.de

Eröffnungswochenende 12. und 13. September

Von 10 bis 20 Uhr wird am Samstag und Sonntag die Eröffnung des Meilenwerks gefeiert. Unter anderem finden Showfahrten mit Oldtimerraritäten statt, es gibt Fahrsimulatoren, Hubschrauberrundflüge, Autogrammstunden mit ehemaligen Rennfahrern und einen Fiat 500 retro zu gewinnen. Zwischen 12 und 14 Uhr ist das Meilenwerk zudem Anlaufstelle der Retro-Sternfahrt Baden-Württemberg 2009.

DREES & SOMMER

Unser schwäbisches Konzept: Wir haben den jährlichen Energieverbrauch bei der LBBW um 9 Prozent gesenkt. Durch unser Energiemanagement und die Neujustierung der Anlagen – ohne zusätzliche Investitionen.

Energie sparen ohne neue Anlagen!

www.dreso.com

Projektmanagement, Immobilienberatung, Engineering

TERMINE

Caroli moderiert

Beim Jahreskongress des Alumnivereins des MBA-Studiengangs der Bauakademie Biberach am 30. und 31. Oktober in Berlin hält Mario Caroli, persönlich haftender Gesellschafter von Ellwanger & Geiger, in seiner Eigenschaft als Präsident der Bauakademie einen Impulsvortrag über „Kein Immobilienkreislauf ohne Liquidität. Veränderte Wege der Immobilienfinanzierung" und moderiert eine Diskussionsrunde zu „Nachhaltige Finanzierung". Infos unter www.mirem.de

Property-Lunch

„Rendite-Risiko-Optimierung für Einzelhandelsimmobilien – Zurück zu fundamentalen Grundsätzen der Immobilienwirtschaft" lautet das Vortragsthema von Carsten Pangert, Geschäftsführer Lührmann Portfoliomanagement, am 17. September beim 74. Property-Lunch Stuttgart. Erstmals findet die Veranstaltung nicht im Hotel am Schlossgarten, sondern im nahe gelegenen Hotel Le Méridien statt. Der Teilnehmerbeitrag beträgt 150 Euro netto. www.baubild.ag

Green Building in Leinfelden-Echterdingen

Investor für Humboldt-Carré gesucht

Bülow baut mit dem Büroobjekt Humboldt-Carré eigenen Angaben nach das erste Green Building in Leinfelden-Echterdingen. Die 14 500 Quadratmeter Bürofläche sind zum größten Teil langfristig vermietet, jetzt sucht der Projektentwickler noch einen Investor.

Humboldt-Carré: Green Building ohne Label

Cor, ein auf Banken und Versicherungen spezialisiertes IT-Unternehmen, wird rund 80 Prozent der Büroflächen beziehen, berichtet der Vorstandsvorsitzende Horst Bülow. Der Mietvertrag läuft über 15 Jahre, Mitte nächsten Jahres soll die Immobilie übergeben werden. Die restliche Bürofläche wird ebenfalls vermietet, **ab 250 Quadratmetern vergibt Bülow Einheiten, rund 12,50 Euro beträgt der Mietpreis.**

„Ende des Jahres ist die Fassade fertig, dann ist es sinnvoll, mit Investoren zu reden", betont Bülow. **Seine Kaufpreisvorstellung will er nicht nennen, gibt aber einen Hinweis: Die Investition für das Humboldt-Carré würde bei mehr als 32 Millionen Euro liegen.**

Imagine.

Wenn wir gemeinsam mit unseren Kunden ein fertiggestelltes Projekt besichtigen, schauen wir ihnen genau ins Gesicht. Wir sehen Freude und Stolz. Und diesen in die Zukunft gerichteten Blick, den wir bei unseren ersten Gesprächen bemerkten. Damals hatten wir versucht, ihre Wünsche von den Augen abzulesen. Offensichtlich ist es uns gelungen.

HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH
Niederlassung Baden-Württemberg
Telefon 0711 389809-10

HOCHTIEF
HTP PROJEKT ENTWICKLUNG

Z-UP, Stuttgart

TERMINE

Immofrauen laden ein

Der Immobilienbewerter Hans Netscher hält bei den Immofrauen Region Stuttgart am 16. September um 19 Uhr einen Vortrag zum Thema „Auftragsmanagement, Monitoring und Qualitätssicherung: Umbruch in der Immobilienbewertung?" Infos und Anmeldung an mail@stuttgart.immo-frauen.de.

UNTERNEHMEN

Alta Fides verlässt Stuttgart

Alta Fides verlagert seinen Unternehmenssitz von Stuttgart nach Frankfurt und firmiert künftig unter Youniq, das hat die Hauptversammlung des börsennotierten Unternehmens mit großer Mehrheit beschlossen. Mit dem neuen Namen will der Projektentwickler, Bestandshalter und Property Manager die Neuausrichtung seiner Geschäftstätigkeit auf das Segment Studentisches Wohnen auch im Außenauftritt demonstrieren. Die Entwicklung und der Vertrieb von denkmalgeschützten Wohnungen werden fortgeführt.

Namensgeber für die Immobilie war der Standort an der Humboldtstraße. Sie liegt nahe der A 8 und B 27 und rund 600 Meter von der S-Bahn-Haltestelle Echterdingen entfernt. Die Fahrzeit zum Flughafen beträgt mit der S-Bahn vier Minuten, zum Stuttgarter Hauptbahnhof 25 Minuten.

Im Erdgeschoss des Humboldt-Carré befinden sich neben Büros Schulungsräume und eine Kantine, die vier Obergeschosse beinhalten Büros. Hinzu kommt eine Tiefgarage mit 275 Stellplätzen. Die Raumaufteilung ist aufgrund der großen Deckenspannweite flexibel, wirbt Bülow.

Erdsondenanlage mit Wärmepumpe spart fossile Energie

Ein Nachhaltigkeitszertifikat strebt Horst Bülow nicht an, das würde nur Geld kosten und ihm nichts bringen. Doch die Immobilie würde die Energieeinsparverordnung 2007 um über 30 Prozent unterschreiten. Dazu würden die Dreifachverglasung, der außen liegende Sonnen- und der innen liegende Blendschutz beitragen. Die Wasserfläche im westlichen und die Grünfläche im östlichen Innenhof sowie die Dachbegrünung würden ein angenehmes Mikroklima erzeugen.

Jedes Jahr 160 Tonnen CO_2 einsparen

Gekühlt und geheizt wird das Gebäude im Wesentlichen durch eine Erdsondenanlage mit Wärmepumpe. Dazu wurden 80 Tiefbohrungen mit je 140 Metern vorgenommen. Damit sollen rund 50 Prozent der Heizlast und 60 Prozent der Kühllast abgedeckt und 160 Tonnen CO_2 jährlich eingespart werden. Zudem ist eine Betonkerntemperierung für die Büros und Besprechungsräume vorgesehen ■

Kein Stillstand beim Century

Über einen Tageszeitungsartikel mit der Überschrift „Stillstand in der Lautenschlagerstraße" hat sich Horst Bülow geärgert. Bei seinem Projekt Century, so sagt er, gebe es keinen Stillstand. Century liegt zwischen Lautenschlager-, Bolz- und Stephanstraße mit dem alten Kino Metropol als Herzstück. Fassade und Dach sind saniert, zurzeit werden die 1600 Quadratmeter Bürofläche entkernt. Im Frühjahr 2010 sollen sie bezugsfertig sein. Bülow vermietet etagenweise, das sind 400 Quadratmeter, und verlangt etwa 17,50 Euro.

Im Hof zur Stephanstraße hin soll ein Glaskubus mit Restaurant entstehen. Bülow verhandelt mit einem System- und Erlebnisgastronomen. Ebenso würden Gespräche mit einem Textilienhändler geführt. In der Bolzstraße 8 kommt eine Sushi-Bar unter, die Mietverträge mit dem Kinobetreiber und den Restaurants an der Lautenschlagerstraße wurden verlängert.

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 gewerbliche 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

UNTERNEHMEN

Bosch baut Forschungszentrum

Die Bosch-Gruppe will für 160 Millionen Euro auf dem Bundeswehrgelände in Renningen-Malmsheim ein Forschungs- und Entwicklungszentrum bauen. Der Automobilzulieferer unterzeichnete mit Bundesverteidigungsminister Franz Josef Jung und Ministerpräsident Günther Oettinger ein Grundlagenpapier für das 95 Hektar große Areal. Bosch wird eine 31 Hektar große Teilfläche im Norden sowie 9 Hektar im Süden des Militärgeländes erwerben. Nach dem Abzug der Streitkräfte 2029 kann Bosch auch diese Fläche kaufen. Im Bosch-Forschungszentrum sollen 1100 bis 1500 Arbeitsplätze entstehen. Die Planung für den Neubau soll nächstes Jahr abgeschlossen sein.

PERSONEN

Hines Immobilien: Möll und Reschke folgen auf Hille

Alexander Möll (39) und Christoph Reschke (42) sind mit Wirkung zum 1. September in die Geschäftsführung von Hines Immobilien Deutschland berufen worden. Möll ist seit 1995 für Hines tätig und war bislang für die Niederlassungen München und Stuttgart zuständig und Mitglied der Capital Markets Group des Unternehmens. Reschke ist seit 2001 bei Hines und war verantwortlich für die Niederlassung in Berlin.

Outsourcingpotenzial nimmt erst langfristig zu

Logistikmarkt spürt die Krise

Die globale Finanz- und Wirtschaftskrise hat auch am Logistikmarkt in der Region Stuttgart deutliche Spuren hinterlassen, vor allem aufgrund der Einbrüche in der Automobilindustrie. Mittlerweile ist eine Besserung der allgemeinen Wirtschaftslage laut Ellwanger & Geiger Privatbankiers aber in Sicht.

Durch die Finanz- und Wirtschaftskrise rücken vielerorts Kosteneinsparungen in den Fokus der Unternehmen. „Optimiertes Kostenmanagement wird heute überall großgeschrieben, auch im Bereich der Industrie und Logistik. Wir beobachten deshalb eine erhöhte Flächeneffizienz und Konsolidierung von Flächen", erklärt Markus Knab, Leiter Industrie- und Logistikimmobilien bei Ellwanger & Geiger. **„Durch eine geringere Planungssicherheit nimmt die Dauer von Mietvertragslaufzeiten außerdem tendenziell ab und die Branche entwickelt sich zunehmend in Richtung Kontraktlogistik."**

Insolvenzen bringen Bestandsflächen auf den Markt

Die Wirtschaftskrise hat neben dem allgemeinen Kostendruck noch weitere Auswirkungen auf den Stuttgarter Industrie- und Logistikmarkt, meint er. Durch die hohe Anzahl von Insolvenzen und vermehrte Umstrukturierungen von Unternehmen würden immer mehr frei werdende Bestandsflächen den Markt bestimmen. **„Bei diesen Bestandsflächen sehen wir ein erhöhtes Leerstandsrisiko, da sie die notwendigen Anforderungen an moderne und flexible Flächen nicht erfüllen. Sie werden deshalb zunehmend mit Preisabschlägen gehandelt",** sagt Markus Knab.

Einmal mehr hätten Logistikimmobilien in den Portfolien vor allem bei offenen Immobilienfonds gezeigt, dass sie wesentlich weniger volatil seien als andere Asset-Klassen, beispielsweise Büro oder Einzelhandel. Dies könne dazu führen, dass die Anteile von Logistikimmobilien in großen Portfolien in der Zukunft erhöht würden. Darüber hinaus würden sich durch höhere Diversifizierungen mit dieser Asset-Klasse auch die Risiken verringern lassen. „Die Konsolidierung generell im Investmentbereich wird auch dazu führen, dass Logistikimmobilien nicht mehr mit hohen Faktoren wie in der Vergangenheit gehandelt werden", erwartet Knab.

Insourcing liegt im Trend

Ein weiterer Trend der Branche betreffe die interne und externe Leistungserbringung von Unternehmen. Mittel- bis langfristig sei eine Tendenz zum Insourcing zu beobachten, da Unternehmen eigene Fertigungsstätten optimal auslasten müssten. „Langfristig gesehen wird das Outsourcingpotenzial der Industrie aber wieder deutlich zunehmen. Das traditionelle Konzept des Transportunternehmers ist in diesem Umfeld nicht mehr zeitgemäß. Nur mithilfe von innovativen Konzepten können moderne, integrierte und professionelle Logistikdienstleister am Markt bestehen", glaubt Knab. ■

Das Meilenwerk: ein Meilenstein.

Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

Nach Publikumsmagneten auf dem Flugfeld muss man nicht lange suchen. Das Sensapolis ist bereits etabliert. Jetzt kommt das Meilenwerk – und zieht die automobilien Oldtimer hinter sich her. Im Schlepptau: Viele neue Geschäftsideen und jede Menge Anknüpfungspunkte für Unternehmer. Mehr darüber auf unserer Homepage.

www.flugfeld.info

Flugfeld ist ein Gemeinschaftsprojekt der Stadt Böblingen und der Stadt Sindelfingen

VERMIETUNGEN

Buffalo Boots kommt

Der Schuhspezialist Buffalo Boots, bekannt durch sein Angebot an Cowboy-Stiefeln, bezieht auf der Königstraße 10a in Stuttgart ein 100 m² großes Ladenlokal. Kemper's Jones Lang LaSalle vermittelte den Vertrag, Vermieter ist ein Privatinvestor.

Stromrad auf Königstraße

Der Anbieter von Elektrofahrrädern Stromrad bezieht in der Königstraße 33, Stuttgart, das bislang von Hair Technology be-

Foto: Stromrad

legte 80 m² große Ladenlokal. Die Elektrofahrräder werden sowohl verkauft als auch für Touren durch Stuttgart vermietet. Das Bankhaus Ellwanger & Geiger hat den Eigentümer wie den Mieter beraten.

Fides-Consult bei Dinkelacker

Die Fides-Consult Versicherungsvermittlungs- und Dienstleistungsgesellschaft mietet 138 m² Bürofläche von Dinkelacker Immobilienverwaltung in der Stuttgarter City. Den Mieter vermittelte Ellwanger & Geiger.

Projektentwicklerstudie von Bulwien-Gesa

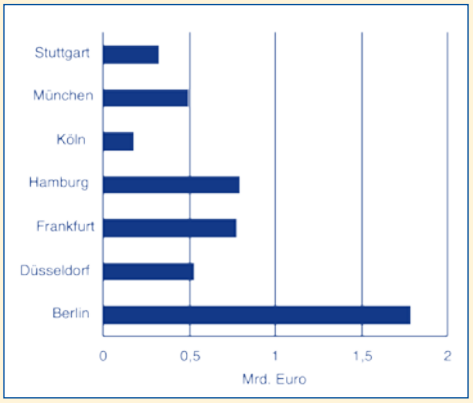
Über 50 Prozent mehr Hotelprojekte

Stuttgart hat bei Hotelprojektentwicklungen nach Köln den stärksten prozentualen Zuwachs unter den großen deutschen Standorten, das ermittelte Bulwien-Gesa im Rahmen einer Projektentwicklerstudie.

Um stattliche 52 Prozent ist in Stuttgart das Volumen von Hotelprojektentwicklungen gegenüber 2008 gestiegen, übertroffen wird das nur noch von Köln mit 103 Prozent. In Düsseldorf und Hamburg wird ein Wachstum von 34 Prozent festgestellt, in München sogar ein Rückgang um 4 Prozent.

Monetarisiertes Projektvolumen

- *Das monetäre Gesamtvolumen liegt im Hotelsegment bei 4,8 Mrd. Euro*
- *Dies entspricht einer Zunahme von 870 Mio. Euro (+22 %)*
- *Das mit Abstand höchste Hotelprojektvolumen weist Berlin mit 1,78 Mrd. Euro auf*
- *Nur in München leichter Rückgang des monetären Projektvolumens (–4 %)*
- *Die stärksten Zunahmen sind in Köln (+103 %) und Stuttgart (+52 %), allerdings auf niedrigem Niveau, sowie in Düsseldorf und Hamburg (je +34 %) zu verzeichnen*



Quelle: BulwienGesa

Während Stuttgart prozentual deutlich zulegen konnte, ist die Landeshauptstadt absolut immer noch ein Leichtgewicht. Insgesamt sind in den Jahren 2006 bis 2013 in Stuttgart, München, Köln, Hamburg, Frankfurt, Düsseldorf und Berlin Hotels für 4,8 Milliarden Euro fertiggestellt worden oder die Fertigstellung soll in diesem Zeitraum erfolgen. Auf Berlin allein entfallen 1,8 Milliarden Euro. **Stuttgart belegt mit 360 Millionen Euro den vorletzten Platz,** weniger hat laut Bulwien-Gesa nur Köln mit rund 230 Millionen Euro vorzuweisen.

Das Projektentwicklungsvolumen in Quadratmetern Mietfläche beträgt in Stuttgart 122 000 Quadratmeter. 45 000 Quadratmeter wurden fertiggestellt, weitere 78 000 Quadratmeter sollen hinzukommen. Als größten Projektentwickler identifizierte Bulwien-Gesa die BAM mit rund 27 000 Quadratmetern Mietfläche aufgrund des 2006 fertiggestellten Mövenpick-Hotels am Flughafen. Es folgen NPC, GBI und Hollenbach. ■

Unternehmer, achtet auf Euer Äußeres!

Sie sehen besser aus in Büros von Colliers Bräutigam & Krämer

COLLIERS PROPERTY PARTNERS

COLLIERS BRÄUTIGAM & KRÄMER GMBH & CO. KG, KÖNIGSTRASSE 5, 70173 STUTTGART
TELEFON 07 11/22 7 33-0, WWW.COLLIERS-BK.DE

Impressum

Immobilienbrief STUTTGART

ISSN 1866-1289

Herausgeber:
Frank Peter Unterreiner
redaktion@
immobilienverlag-stuttgart.de

Verlagsleitung:
Stefan Unterreiner
verlag@
immobilienverlag-stuttgart.de

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

Der Immobilienbrief Stuttgart darf zu Informationszwecken kostenlos beliebig ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden; bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder in Pressespiegeln ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Eine Verlinkung auf die Homepages des Immobilienverlag Stuttgart sowie ein auch nur auszugsweiser Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung des Immobilienbrief Stuttgart bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlags.
Alle früheren Ausgaben des Immobilienbrief Stuttgart, die 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.

Immobiliendialog der Wirtschaftsförderung Sindelfingen

Einzelhandel gehört zu Schwerpunktbranchen

Der Einzelhandel stand im Fokus des 2. Immobiliendialogs der Wirtschaftsförderung Sindelfingen. Laut Wirtschaftsförderer Olaf Krüger ist der Einzelhandel – neben Automobil- und Maschinenbau – eine der Schwerpunktbranchen des Standorts.

Die Situation des Einzelhandels vor Ort sei in Teilen sehr spezifisch – Krüger drückt sich verklausuliert aus. „Wir müssen hier den Sindelfinger Weg finden", meint er. Dazu untersucht die Wirtschaftsförderung Sindelfingen unter anderem einmal im Jahr den gesamtstädtischen Einzelhandel. Demnach gibt es in Sindelfingen inklusive der Stadtteile Maichingen und Darmsheim **400 Einzelhandelsbetriebe mit etwa 150 000 Quadratmetern Verkaufsfläche und einem geschätzten Umsatz von rund 528 Millionen Euro.**

Nachfrage nach größeren Läden steigt

Stärkste Fluktuation gibt es in der Innenstadt

In der Innenstadt gibt es acht leer stehende Flächen (ohne Stern-Center und Domo), was einer Leerstandsquote von 6,3 Prozent entspricht. Der Bundesdurchschnitt liegt laut Wirtschaftsförderung bei 9 bis 10 Prozent. Laut Mareike Merx gibt es in der Innenstadt die stärkste Fluktuation, darunter viele Umzüge innerhalb der Innenstadt, die der Geschäftsoptimierung dienen.

Die 120 Betriebe an dezentralen Standorten stehen mit knapp 73 000 Quadratmetern Verkaufsfläche den 174 innerstädtischen mit einer Verkaufsfläche von 34 700 Quadratmetern Verkaufsfläche gegenüber. **Entsprechend überwiegt der Umsatz an den dezentralen Standorten.** Die Vielfalt, welche die innerstädtischen Fachgeschäfte in Sindelfingen vorhalten, möchte die Wirtschaftsförderung Sindelfingen stärken. Ein Instrument dafür ist unter anderem das gemeinsame Einzelhandelsentwicklungskonzept der Städte Sindelfingen und Böblingen.

In der City fehlen Bekleidungs- und Schuhgeschäfte

In der Sindelfinger Innenstadt gibt es laut Mareike Merx, Projektleiterin Einzelhandel bei der Wirtschaftsförderung, weiterhin einen Nachholbedarf bei Leitsortimenten wie Bekleidung und Schuhen. **Gesamtstädtisch gesehen seien mehr Bio-Lebensmittel, moderne Getränkemärkte sowie einzelne Fachgeschäfte in den Bereichen zoologischer Bedarf und Möbel wünschenswert.**

Den häufigsten Mieterwechsel gebe es in Sindelfingen bei Ladenlokalen unter 250 Quadratmetern Verkaufsfläche, wohingegen die Nachfrage nach modernen Ladenlokalen von 250 bis 500 Quadratmetern Verkaufsfläche steigen würde. Ein Kernproblem bei der Ansiedlung sei nicht die Nachfrage von Investoren, sondern unterschiedliche Interessenlagen von Stadt, Investoren und Eigentümern, insbesondere was die Preise angehe. „Das ist schon ein großer Hemmschuh", urteilt Olaf Krüger. Sein Ziel sei es, die Transparenz des Standorts zu erhöhen, um Sindelfingen so für Investoren attraktiver zu machen. ■