

Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 51

www.immobilienbrief-stuttgart.de

09.02.2010

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Stuttgart 21

- Immobilienbranche versteht nur Bahnhof
- Stadtentwicklungsprojekt kennen viele nicht
- Hafencity ist bekannter

Seite 3

Shoppingcenter kann kommen

- Geislingen verabschiedet B-Plan
- Ten Brinke investiert 22 Millionen Euro

Seite 4

World Trade Center

- Kommt das Projekt in Raten?

Seite 5

Logistikzentrum in Zuffenhausen

- Investment auf XCEL-Business-Campus
- Privatinvestor kauft altes Kabelwerk
- Einer der größten Grundstückdeals

Seite 7

Flugfeld wächst weiter

- GWG investiert wieder
- 100 Mietwohnungen und Nahversorger
- EnEv 2009 wird unterschritten

Seite 8

Einzelhandelsstandort Reutlingen

- Comfort stellt Marktbericht vor
- Läden in der Wilhelmstraße begehrt

DGNB-Handbuch

- Leitfaden für die Zertifizierung

Liebe Leser!

Bei Stuttgart 21 versteht die Immobilienbranche nur Bahnhof. In der Schwabenmetropole wird eines der größten innerstädtischen Stadtentwicklungsprojekte realisiert und viele wissen es nicht. Wir haben uns quer durch die Republik und das angrenzende Ausland telefoniert und sehen unsere schlimmsten Befürchtungen bestätigt: **Stuttgart 21 wird von vielen nur als Verkehrsprojekt wahrgenommen.** Das ist ein Desaster! Im Stuttgarter Kessel werden rund 100 Hektar entwickelt und viele potenzielle Investoren und Nutzer wissen es nicht! Das darf einfach nicht sein.



Natürlich haben alle Fachmedien immer wieder über das Projekt berichtet, doch **in unserer reizüberfluteten Gesellschaft reicht es nicht, schwäbisch-bescheiden mal ins Posäunchen zu blasen. Ein Orchester muss her!** Wie es geht, machen uns die Hanseaten vor, die auch nicht gerade als Lautsprecher verschrien sind. Die Hafencity kennt nahezu jeder. Dort gibt es eine Projektgesellschaft, die seit vielen Jahren das Vorhaben kontinuierlich, clever und mit hohem Marketingaufwand pusht. Da ist es nur ein schwacher Trost, dass die Pressesprecherin aus Heilbronn und damit aus der Metropolregion stammt.

Wie es geht, das können wir auch in der Region bewundern. Das Flugfeld Böblingen/Sindelfingen und der Step sind Immobilienmarken geworden. Und mit Stuttgart 21 entsteht ein Immobilienjahrhundertprojekt, bei dem **halb Real-Estate-Deutschland nur an Sack- und Durchgangsbahnhof denkt.** Es ist zum Verzweifeln! Eine gemeinsame Agentur, Projektgesellschaft oder was immer muss her. Das ist nicht nur wichtig, um neue Investoren und Mieter zu gewinnen. **Auch die, die auf A1 bereits Parzellen gekauft haben, dürfen nicht alleine gelassen werden.** Es wäre ein Desaster, wenn Fay & Co ihr mutiges Engagement bereuen müssten.

Auf dem Flugfeld jedenfalls – längst eine regionale Marke geworden – geht es Schlag auf Schlag. Vor wenigen Tagen outete sich Argon als Investor, jetzt die GWG. Das hat ganz bestimmt auch damit zu tun, dass sich ein reges Team unter Leitung von „Bürgermeister“ Olaf Scholz um die Entwicklung kümmert. Auch im XCEL-Business-Park geht es voran. Ein Privatinvestor erwarb ein knapp 60 000 Quadratmeter großes Grundstück und baut ein Logistikzentrum.



Das sind tolle und wichtige Erfolgsmeldungen zu Beginn des neuen Jahres. Trotzdem ist klar: die Immobilienwelt schaut – soweit sie das Projekt überhaupt kennt – auf Stuttgart 21. **Die Entwicklung dieses städtebaulichen Vorhabens wird maßgeblich über das Image und den Erfolg Stuttgarts bei Immobilieninvestoren entscheiden.**

Mit Stuttgart-21-bejahenden, kämpferischen Grüßen

Ihr

Frank Peter Unterreiner – Herausgeber



MARKT

Scoring Wohnen

Im vorigen Immobilienbrief Stuttgart haben wir stolz berichtet, dass nach einer Untersuchung des Instituts für Wissenstransfer Cologne Ludwigsburg und Esslingen (Platz drei und vier) zu den attraktivsten Wohnbaustandorten in Deutschland gehören. Stuttgart lag auf Rang 19. Jetzt stellte Aberdeen eine ähnliche Untersuchung mit leicht anderen Ergebnissen vor. Unter 388 Städten liegt Sindelfingen auf Platz 25, Böblingen auf Platz 26, Leonberg auf Rang 28, Stuttgart auf Platz 34 und Esslingen auf Rang 42. Die unterschiedlichen Ergebnisse zur Cologne-Studie ergeben sich durch eine andere Methodik. Bei beiden Studien jedoch dominiert der Süden – und bei beiden liegt München vorne.

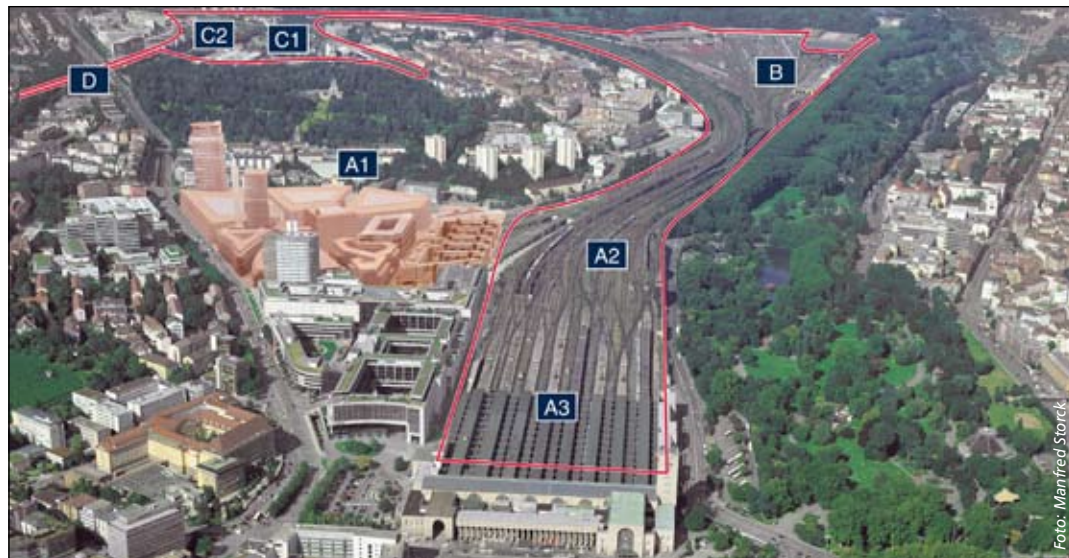
LOB & PREIS

Stuttgarter Immobilienpreis

Von der Stiftung Immobilie und dem Institut für Baubetriebslehre der Universität Stuttgart wurde der 7. Stuttgarter Immobilienpreis – dotiert mit je 1000 Euro – an Marie-Christine Geißler und Carina Daburger verliehen. Marie-Christine Geißler erhielt die Auszeichnung für ihre Diplomarbeit zum Thema „Green Building: Analyse der Nachhaltigkeitskriterien der Leed-Zertifizierung in Deutschland“. Carina Daburger wählte das Thema „Immobilienwertermittlung in Japan“.

Wie bekannt ist das Stadtentwicklungsprojekt in der Branche? Bei Stuttgart 21 verstehen viele nur Bahnhof

Bei Stuttgart 21 denken weite Teile der Immobilienbranche nur an die Tieferlegung des Hauptbahnhofs. Selbst langjährig tätige Entscheider der Branche wissen nicht, dass es sich dabei auch um ein städtebauliches Projekt handelt, geschweige denn, dass sie die Dimension kennen. So werden Investitionen verhindert.



Was viele Auswärtige nicht wissen: A1 ist jetzt schon baureif, weitere große Flächen – A2 bis D – stehen die nächsten Jahre an

In der Region ist das Projekt in aller Munde, kein Tag vergeht ohne ausführliche Berichterstattung in den lokalen Medien. **Doch wie wird Stuttgart 21 außerhalb der Metropolregion bei Entscheidern aus der Immobilienbranche und bei Wirtschaftsförderern gesehen? Kennen sie auch das Städtebauprojekt?** Wie schätzen sie dessen Bedeutung für die Landeshauptstadt ein? Der Immobilienbrief Stuttgart hat dazu im gesamten Bundesgebiet wie im angrenzenden Ausland recherchiert.

Im Ausland ist Stuttgart 21 unbekannt

„Stuttgart 21? Das Projekt kenne ich nicht“, sagt Anton Holzapfel, Geschäftsführer des ÖVI Österreichischer Verband der Immobilienreuhänder. Er konsumiere zwar eine Fülle von Immobilienmagazinen, doch darüber habe er noch nichts gelesen. Er wundert sich, dass die Wiener Medien das Thema noch

Von Glasfasernetz bis Laugenweck.

Mit dem neuen High-Speed-Glasfasernetz unter dem Flugfeld sind Unternehmen und Bewohner der Zeit voraus. Gut zu wissen, dass auch die Nahversorgung nachzieht. Noch in diesem Jahr wird mit den Bauarbeiten begonnen. Bereits 2011 werden die ersten Geschäfte eröffnet. Arbeitnehmer und Bewohner des Flugfelds stehen als Kunden schon bereit.



www.flugfeld.info

PROJEKTE

Geislingen: B-Plan verabschiedet

Das von Ten Brinke in Geislingen geplante Shoppingcenter „Nel Mezzo“ kann laut Thomas Daily gebaut werden. Der Gemeinderat stimmte dem Bebauungsplan für das 22 Millionen Euro teure Projekt zu. Ten Brinke will auf dem ehemaligen Sportplatzareal 9500 m² Verkaufsfläche realisieren. Anträge der Projektgegner, die Pläne für das Center vor Beschlussfassung in einer Bürgerversammlung zu präsentieren und die Verkaufsfläche für Textilien auf 3000 m² zu begrenzen, wurden von der Mehrheit des Rates abgelehnt.

Hotel am Schlossgarten investiert

Der Betreiber Althoff Hotel Collection hat den Pachtvertrag für das Stuttgarter 5-Sterne-Haus Hotel am Schlossgarten mit dem Eigentümer LBBW Immobilien bis 2022 verlängert. Jetzt sollen in diesem und im nächsten Jahr Lounge, Hotelhalle und Zimmer saniert werden. 20 kleinere Zimmer werden zu zehn Juniorsuiten zusammengelegt. Erst kürzlich – siehe vorigen Immobilienbrief Stuttgart – hatte auch das Hotel Graf Zeppelin von einer Verlängerung des Pachtvertrags berichtet und eine umfassende Sanierung angekündigt.

nicht aufgegriffen haben, schließlich gebe es dort ein ähnliches Projekt. Aus Österreich, sagt Holzapfel, habe man eher Städte wie München, Berlin, Hamburg und Frankfurt im Fokus. Die Hafencity in Hamburg, eines der wenigen vergleichbaren Städtebauprojekte in Deutschland, ist Holzapfel hingegen bekannt. **„Nein, nein“**, war auch die Antwort von Urs Gribi, Präsident des Schweizerischen Verbands der Immobilienwirtschaft. Auch der Spitzenfunktionär aus dem nahen Zürich hatte von dem, was die Stuttgarter seit Jahren bewegt, noch nie etwas gehört.

Sehr viele kennen nur das Verkehrsprojekt: Durchgangs- statt Sackbahnhof

„Aus dem Sack- wird ein Durchgangsbahnhof, glaube ich, mehr weiß ich nicht“, diese Aussage eines Immobilien-PR-Beraters aus Berlin ist typisch für viele Telefongespräche, die wir geführt haben. Stuttgart 21 ist selbst für sehr viele überdurchschnittlich gut informierte Personen aus der Immobilien- und Medienbranche lediglich ein Verkehrsprojekt. Dass Stuttgart 50 Hektar Nettobauland erhält mit Raum für etwa 20 000 Arbeitsplätze und Wohnungen für 12 000 Menschen, das ist selbst bundesweit wenig bekannt – vom benachbarten Ausland, obige Reaktionen sprechen eine deutliche Sprache, ganz zu schweigen. **Wenn wir das Projekt erläutern, ist oft ungläubiges Staunen die Antwort, wie beim PR-Berater aus Berlin: „Wie – das ist ja eine ganze Stadt!?“**

Stuttgart 21 ist auch als Immobilienprojekt in der Branche präsent, das meint hingegen Andreas Mattner, Präsident des ZIA Zentralen Immobilien Ausschuss. Er erinnert sich noch gut an eine Präsentation vom Immobilienprojekt Stuttgart 21, die er vor einigen Jahren gesehen hat.

Für Insa von Jürgensonn, Leiterin Portfoliomanagement Nordeuropa bei LaSalle Investment Management, ist Stuttgart 21 zwar seit Jahren als **„städtebaulich sehr anspruchsvolles Projekt“ ein Begriff, doch eben primär als Infrastrukturvorhaben**. Auch sie hatte von der Größe der frei werdenden Gleis- und Bahnhofsflächen und den damit verbundenen städtebaulichen Möglichkeiten keine Ahnung und zeigte sich erstaunt. Dabei ist LaSalle Investment Management nicht irgendwer. Immerhin gehört dem Investor mit Deutschlandsitz in München das Cannstatter Carré. Jürgensonn meint – nachdem wir ihr das Projekt erklärt haben, dass Stuttgart für ihr Unternehmen als Investitionsstandort dann in einigen Jahren wohl interessanter wäre. **Dass auf A1 heute schon Flächen zur Verfügung stehen, war ihr nicht bekannt.**

„Da muss eine andere Art der Kommunikation her“

Auch bei etlichen Wirtschaftsförderern ist das Städtebauprojekt kaum oder nicht bekannt. „Ich kenne es nur als Bahnprojekt, denn so wird es auch in den Medien verkauft“, sagt Claudia Peters, Pressesprecherin der EWG Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft. „Da muss eine andere Art der Kommunikation her“, schlussfolgert sie, als wir ihr das Vorhaben erläutert haben. Auch Michael Josipovic, stellvertretender Leiter der Kölner Wirtschaftsförderung, denkt bei Stuttgart 21 zuerst an das Verkehrsvorhaben und ärgert sich wie Claudia Peters darüber, dass die Bahn dort und nicht in ihrer Stadt

1000 Fragen? Ein Ansprechpartner!

Beim General Construction Management übernehmen wir nicht nur die Gesamtverantwortung für Planung und Management. Auch Risikomanagement und Value Engineering erhalten Sie von uns. Profitieren Sie vom Expertenwissen der Drees & Sommer-Gruppe und genießen Sie es, mit nur einem Ansprechpartner die maximale Wertschöpfung zu erreichen.

PROJEKTE

World Trade Center in Raten

Das geplante World Trade Center (einst Chinese Trading Center) soll nach dem Willen der Initiatoren nun in Raten kommen. Statt die 20 000 m² für 40 Millionen Euro auf einmal zu realisieren, sind drei Bauabschnitte geplant. Damit soll die notwendige Vorvermietung von 60 Prozent schneller erreicht werden, der erste Bauabschnitt würde 4500 m² umfassen.

VERMIETUNGEN

Cigo ins City Plaza

Das auf den Handel mit Tabakwaren, Presse und Lotto spezialisierte Systemkonzept Cigo hat eine Fläche von 66 m² im Stuttgarter City Plaza am Rotenbühlplatz angemietet. Cigo ist deutschlandweit mit mehr als 250 Filialen vertreten. Das Bankhaus Ellwanger & Geiger hat sowohl den Eigentümer als auch den Mieter beraten und die Mietfläche vermittelt.

Europaplatz Tübingen

Die Praxisgemeinschaft Dres. Berl + Paschen mietet im Europaplatz 3 in Tübingen 250 m² für eine HNO- und schlafmedizinische Praxis. Im Gebäude sind bereits etliche Ärzte ansässig. Den Mieter vermittelte Ellwanger & Geiger.

Milliarden investiert. **Das Städtebauprojekt nimmt er primär unter dem Aspekt der Gegenfinanzierung wahr.** Die Dimension kennt auch er – obwohl wie Peters Leser einschlägiger Fachmedien und regelmäßiger Besucher von Expo-Real und Mipim – nicht im Entferntesten.

„Ich bin überzeugt, dass Stuttgart massiv an Attraktivität gewinnt“

„**Ganz klar auf dem Radar**“ hat Rolf Elgeti, Vorstandsvorsitzender der TAG Immobilien das Städtebauprojekt. „Ich bin überzeugt, dass Stuttgart massiv an Attraktivität für überregionale und ausländische Investoren gewinnen wird“, gibt er sich überzeugt. **Innerstädtische Büroobjekte wären bislang mangels Grundstücken nicht produzierbar gewesen.** Er verweist aber mit Blick auf die Londoner Docklands darauf, dass solche Großprojekte aufgrund des kurzfristigen Überangebots an Flächen manchmal erst im zweiten Zyklus erfolgreich wären.

Die Hafencity Hamburg ist deutlich bekannter

Das Areal von Stuttgart 21, ein außergewöhnliches Entwicklungsgrundstück, genießt seit Jahren aufgrund der Enge im Talkessel große überregionale Aufmerksamkeit, meint Renate Kölbel, geschäftsführende Gesellschafterin von Trombello-Kölbel Immobilienconsulting. **„Dieses Großprojekt hat dem Image der Stadt bisher eher geschadet als genutzt. So bekannt wie die Hafencity Hamburg ist es bei Weitem nicht, vor allem wissen die wenigsten etwas Positives über das Projekt zu sagen“**, analysiert die Düsseldorferin. Doch das könnte sich aufgrund des Baustarts nun ändern.

„Welche Konsequenzen Stuttgart 21 für die Entwicklung des lokalen Büromarktes haben wird, muss die Zukunft erst zeigen“, meint Renate Kölbel. **Der Bedarf sollte neu und kritisch analysiert werden.** Es wäre schade, wenn ein gesunder und stabiler Immobilienmarkt wie der Stuttgarter nun aus Spekulationswut zu viele neue Büroflächen bekäme. Auf der anderen Seite **täte ein Modernisierungsschub dem teilweise etwas aus der Mode gekommenen Bestand ganz gut.** „Als Außenstehende kann ich allen Beteiligten nur eine urschwäbische Tugend mit auf den Weg geben: Maß halten“, meint die Maklerin.

„Der Schwabe: kein Kosmopolit, aber mit dem Rücken zur Wand“

Das Über-den-Tellerrand-Schauen fällt den Stuttgartern nicht leicht, meint Kölbel. Die Topografie mit dem Kessel würde sich gewissermaßen im Verhalten widerspiegeln. „Der Schwabe gilt als jemand, der sich in einem Restaurant gern mit dem Rücken zur Wand setzt: als sicherheitsorientiert und kontrollverliebt. In seiner ohnehin übersichtlichen Welt behält er gern den Überblick“, analysiert sie. Er sei eben kein Kosmopolit. ■

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

DEALS

Schweizer kauft in Reutlingen

Ein Privatinvestor aus der Schweiz erwarb in Reutlingen von einer Versicherung ein Wohn- und Geschäftshaus mit 2700 m². Den Vertrag vermittelte Reforce.

MIPIM

Stuttgart-Flieger

Im Charterflugzeug der Stadt Stuttgart nach Cannes zur Immobilienmesse Mipim sind noch einige wenige Plätze für 850 Euro frei. Tel. 0711/216-6150

TERMINE

Property-Lunch

Beim 80. Property-Lunch Stuttgart will der Marktforscher Achim Georg über die Trends und Entwicklungen im Wohnungsbau und welche Angebote künftig auf den Markt kommen werden, sprechen. Dabei werden die Ergebnisse einer noch unveröffentlichten Studie präsentiert. Die Veranstaltung findet am 11. März im Hotel LeMeridien Stuttgart von 12.30 bis 14 Uhr statt und kostet 150 Euro netto. www.baubild.ag

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 Rettenmeier
T 0711 - 22 55 44 111
I www.bf-direkt.de/investoren



Neues Logistikzentrum in Zuffenhausen

Privatinvestor investiert im XCEL-Business-Campus

Ein Logistikzentrum mit rund 25 000 Quadratmetern Hallenfläche soll auf dem XCEL-Business-Campus in Stuttgart-Zuffenhausen entstehen. Die Privatinvestorengesellschaft Andreas Layher & Geschwister erwarb dazu eine 57 703 Quadratmeter große Teilfläche von der Freo Financial & Real Estate Operations. Lutz-Finanz vermittelte den Deal, der zu den größten Gewerbegrundstückstransaktionen der vergangenen Jahre zählt.



Hier wächst bald kein Gras mehr – ein modernes Logistikzentrum kommt

Andreas Layher & Geschwister will das derzeit noch bebaute Areal zu einem modernen Logistikzentrum entwickeln. Mit ausschlaggebend für den Verkauf sei die hervorragende Infrastruktur und Anbindung des XCEL-Business-Campus gewesen, erläutert Freo-Projektleiter Wilhelm Burkhard: die Nachbarschaft zu Porsche und dem Porsche-Museum, mit einem S-Bahn-Anschluss vor der Tür und kurzen Distanzen zu Bundesstraßen, der Autobahn A 81 sowie zum Flughafen Stuttgart.

Den Verkauf sieht er als einen weiteren wichtigen Meilenstein auf dem Weg der Gesamtentwicklung des XCEL-Business-Campus. Ende 2006 erwarb die Deltona Real Estate, eine Freo-Tochter, das 25 Hektar große ehemalige SEL-Areal (siehe Immobilienbrief Stuttgart Nr. 15). 8,5 Hektar werden von Alcatel-Lucent genutzt, für die Freo einen Neubau realisierte. Zudem hat sich Thales angesiedelt.

Bestandsgebäude und -flächen zur Miete

Projektiert sind der Neubau von zwei Bürogebäuden und ein Hotel im Segment 4 Sterne, für das Letztere sucht Freo seit rund anderthalb Jahren einen Pächter und war schon mehrmals mit Interessenten in intensiveren Gesprächen. Ferner bietet Freo Bestandsgebäude und Flächen auf dem riesigen Gelände zur Miete an. Ohne die von Alcatel-Lucent gemieteten und abzüglich der jetzt veräußerten Immobilie handelt es sich um rund 50 000 Quadratmeter Bestandsfläche.

Verkauft wurde das ehemalige Kabelwerk

Bei dem jetzt verkauften Teilareal handelt es sich um das ehemalige Kabelwerk mit 34 000 Quadratmetern Hallen-, Büro- und Kellerfläche, dem größten Gebäudekomplex auf dem Areal. Momentan werden die Sheddachhallen von Porsche interimweise genutzt. Eine Vermietung an einen Logistiker – Kontraktlogistik ist aufgrund der Nähe zu Produktionsunternehmen ebenso möglich wie ein Versorgungszentrum – ist in der Vergangenheit an der Mikrolage gescheitert. Denn das ehemalige Kabelwerk befindet

PERSONEN

Hesselschwerdt wechselt

Nach zehn Jahren wechselt Stefan Hesselschwerdt die Geschäftsführerposition: Von Drees & Sommer Stuttgart zu Drees & Sommer Infra Consult und Entwicklungsmanagement. Dort wird der Experte für Public Private Partnership sowie für nachhaltige kommunale Energieerzeugung vor allem öf-



Foto: Dresco

fentliche Auftraggeber betreuen. Auch bei Dresco Stuttgart betreute Hesselschwerdt die PPP-Projekte, beispielsweise den Neubau des Landratsamts Esslingen. Der Geschäftsführerposten bei Dresco Stuttgart bleibt vakant, zu gegebener Zeit soll jemand aus dem Kreis der Senior-Projektpartner nachrücken. Die momentanen Geschäftsführer sind Friedrich Hensler (Vorsitzender), Thomas Jaißle, Wolfgang Beck, Dierk Mutschler und Bernhard Unsel.

sich im hintersten Zipfel des XCEL-Business-Park. Die Zufahrtsstraße dahin soll daher ausgebaut werden. Optimal wäre jedoch eine Untertunnelung der Bahnstrecke zur Otto-Dürr-Straße hin. Dies soll im Bebauungsplan als Option vorgesehen werden.

Die alten Gebäude werden jetzt abgerissen

Der neue Eigentümer will die alten Gebäude abreißen und ein **modernes Logistikzentrum mit etwa 25 000 Quadratmetern Hallenfläche plus Büros** errichten, berichtet Klaus-Peter Jeck, Geschäftsführer von Lutz-Finanz. Die **Nachfrage nach solchen Flächen sei da**, habe sich durch die Verlagerung der Betriebe im Neckarpark in Stuttgart-Bad Cannstatt sogar verstärkt. **So mancher Suchende habe in der Vergangenheit mangels Angebot die Stadtgrenzen überschreiten müssen.** Zudem habe das Gebiet eine **GI-Ausweisung**, eine Anfahrbarkeit rund um die Uhr sei damit möglich.

Sein Maklerhaus habe an der Transaktion fast ein Jahr gearbeitet. Die Herauslösung eines Teilareals aus einem homogenen Betriebsgelände sei komplex. So hätten Fragen zu Grunddienstbarkeiten ebenso geklärt werden müssen wie der Verlauf und die Notwendigkeit von Versorgungsleitungen, die Belastbarkeit der Straßen auf dem Areal und vieles mehr.

Lutz-Finanz spricht mit weiteren Interessenten

Jeck attestiert dem XCEL-Business-Park eine höhere Nachfrage, als es viele aus der Immobilienbranche anfangs geglaubt hätten. Seine Mitarbeiter und er wären mit Interessenten für Büro-, Logistik- und Produktionsflächen im Gespräch. **Zum Verkaufspreis wollten sich weder Verkäufer noch Makler äußern.** Doch bei Logistikgrundstücken ist die Rechnung vergleichsweise einfach: Ausgehend von einer Spitzenmiete von 6 Euro pro Quadratmeter Hallenfläche dürfte die Preisobergrenze pro Quadratmeter Grundstück bei 200 Euro liegen. Das wären 11,5 Millionen Euro. Da die Abbruchkosten jedoch abgezogen werden müssen und das Grundstück nicht optimal angebunden ist, **liegt die Schätzung des Immobilienbrief Stuttgart bei 10 bis 10,5 Millionen Euro.** Der Deal wurde im Dezember beurkundet und jetzt vollzogen.

Die Erwerbengesellschaft Andreas Layher & Geschwister aus Brackenheim, Kreis Ludwigsburg, gilt als äußerst eigenkapitalstarker Investor. Investiert werden dem Vernehmen nach die Gewinne aus dem Gerüstbau. Andreas Layher & Geschwister investiert in Gewerbeimmobilien, die dann gehalten werden. Für Agility als Mieter beispielsweise realisierte der Privatinvestor in Korntal-Münchingen eine 9000 Quadratmeter große Logistikhalle nebst 1000 Quadratmetern Büro. ■

Imagine.

Wenn wir gemeinsam mit unseren Kunden ein Projekt planen, schauen wir Ihnen genau ins Gesicht. Dort sehen wir diesen in die Zukunft gerichteten Blick voller Vorfreude und Stolz, Vernunft und Phantasie. Die Wünsche unserer Kunden von den Augen abzulesen, ist aber nur eine unserer Stärken. Über die anderen informieren wir Sie gern.

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



KORREKTUR

Falsch übertragen

Wir haben aufmerksame Leser, die uns, kaum war der vorige Immobilienbrief Stuttgart draußen, auf einen Übertragungsfehler aufmerksam gemacht haben. In der Tabelle „Beispielrechnung der Grenzwerte“ auf Seite 5 betragen die Sanierungskosten beim Einfamilienhaus pro Quadratmeter 498,40 Euro und nicht wie dargestellt 383,76 Euro (vorletzte Spalte). In der letzten Spalte stand dann wieder korrekt „ca. 500,00 Euro/m²“. Auch im Text wurde es richtig wiedergegeben. Wir bitten, den Fehler zu entschuldigen.

MARKT

Mietspiegel Esslingen

Für Esslingen liegt ein neuer Mietspiegel vor. Demnach beträgt die Durchschnittsmiete 6,91 Euro, die Spanne reicht von 6,04 bis 10,47 Euro. Seit 2006 sind die Mieten im Durchschnitt um 10,4 Prozent gestiegen. Der Mietspiegel ist im Internet abrufbar, dort gibt es auch einen Online-Rechner. www.esslingen.de

Objekt: Immobilienbrief Stuttgart

Auflage: 12.000

Zielgruppe: Immobilienbranche

Streuverluste: keine

Erscheinungsweise: 2mal im Monat

Und wo ist
IHRE Anzeige ?

Immobilienbrief Stuttgart –
das Branchenmedium
in der Metropolregion.

Informationen unter:

www.immobilienviertel-stuttgart.de

verlag@immobilienviertel-stuttgart.de

Tel.: 0 71 51 / 27 16 55

Wohnungen und Nahversorgung für das Flugfeld GWG investiert weiter

Als eine der ersten Wohnungsbaugesellschaften hat sich die GWG im Jahr 2006 entschlossen, auf dem Flugfeld Böblingen/Sindelfingen 114 Wohnungen zu erstellen. Nun werden weitere folgen. Auf den Quartieren 14 und 15 sind neben Miet- und Eigentumswohnungen auch ein Vollsortimenter sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zur Nahversorgung der Flugfeld-Bürger geplant. Die Entwicklung auf dem Flugfeld geht damit zügig voran. Erst im vorigen Immobilienbrief Stuttgart hatten wir den Verkauf des Quartiers 20 gemeldet, dort entstehen rund 100 Mietwohnungen.



Die GWG gestaltet das Umfeld des Leonardo-da-Vinci-Platzes

Die guten Erfahrungen mit der Vermietung der ersten 100 Einheiten an der Liesel-Bach-Straße waren der Auslöser für die Entscheidung der GWG-Geschäftsleitung, in zwei weitere Grundstücke auf dem Flugfeld zu investieren. 4675 Quadratmeter Grundstücksfläche umfasst das Quartier 14, das nun dazugekauft wurde. Neben ungefähr 100 Wohnungen ist im Erdgeschoss auch eine von vielen Bewohnern des neuen Stadtquartiers bereits sehnsüchtig erwartete Einkaufsmöglichkeit geplant. Die Verhandlungen mit einem Vollsortimenter laufen. Mit dem Verband der Region Stuttgart wurde vertraglich geregelt, dass in diesem Quartier zirka **1500 Quadratmeter Verkaufsfläche für innerstädtische Sortimentsbereiche** umgesetzt werden können. Die ebenerdigen Stellplätze für die Kunden und die Waren-Anlieferungsbereiche sind überdacht und damit nach Ansicht der GWG vollständig in das Gebäude integriert. „Damit bieten wir für die Kunden ein Optimum an Komfort und für unsere Mieter ein angenehmes und ruhiges Wohnumfeld mit Blick auf sehr großzügig begrünte Flachdachbereiche“, meint Christian Holz, Vorstand der GWG.

Einzelhandelsentwicklungen durch einen Investor

In Ergänzung dazu sind auf dem angrenzenden Grundstück, dem Leonardo-da-Vinci-Platz, weitere Handelsflächen von rund 500 Quadratmetern und zusätzliche Dienstleistungsflächen, zum Beispiel ein Eiscafé mit Außenbestuhlung, vorgesehen. Dass die GWG auch Quartier 15 erworben hat, das sich in Bebauungsflächen von 1475 und 500 Quadratmeter unterteilt, sieht Zweckverbands-Geschäftsführer Olaf Scholz als großen Vorteil an. „Es ist gut, dass die Abstimmung der Handels- und Dienstleistungsflächen in den Quartieren 14 und 15 nur durch einen Investor erfolgt. Dadurch werden Wettbewerbs- und Verdrängungssituationen vermieden.“

EnEv 2009 wird um 30 Prozent unterschritten

In den Obergeschossen der Gebäude am Leonardo-da-Vinci-Platz sollen Eigentumswohnungen entstehen. Ein Unterbaurecht für eine Tiefgarage unter der Platzfläche, die von den Bewohnern benutzt wird, wurde erteilt. Wohnungskäufer können hier in eine Wohnimmobilie investieren, die 30 Prozent weniger Energie verbraucht, als es die Energieeinsparverordnung (EnEv 2009) vorschreibt. Zudem verspricht der Architekt Ulli Hässig „eine interessante Architektur mit besonderer Ausstrahlung. **Baubeginn wird im Sommer 2010 sein**, voraussichtlich ab Ende 2011 können die Wohnungen und die Handelsflächen dann bezogen werden. ■

FACHBÜCHER

DGNB-Handbuch

Das gesammelte Wissen zum Deutschen Gütesiegel Nachhaltiges Bauen beinhaltet das Handbuch „Neubau Büro- und Verwaltungsgebäude, Version 2009“. Auf über 650 Seiten bietet es Orientierung, wie eine Zertifizierung nachhaltiger Gebäude durch die DGNB Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen durchgeführt werden kann. Neben der Vorstellung der Strukturen und Ziele der DGNB werden alle vorzertifizierten und zertifizierten Projekte gezeigt. Das Handbuch formuliert unter anderem über Schutzziele und Qualitäten, informiert über Lebenszykluskosten, Ökobilanzierung von Gebäuden sowie Energiekonzepte und ressourcenschonendes Bauen. Es werden alle Kriterien, die zu einer Zertifizierung führen, dargestellt. Planer und Auditoren erfahren, welche Berechnungs- und Bewertungssystematik angewandt wird und welche Unterlagen und Nachweise sie führen müssen.

„Neubau Büro- und Verwaltungsgebäude, Version 2009“, Herausgeber: DGNB, zirka 650 Seiten mit Grafiken und Fotos für 580 Euro, DGNB-Mitglieder bezahlen die Hälfte, ISBN: 978-3-942 132-00-8, www.dgnb.de

Einzelhandelsstandort Reutlingen

Läden in der Wilhelmstraße sind begehrt

Reutlingen, mit knapp 112 000 Einwohnern eine der neun Großstädte Baden-Württembergs, zählt trotz der Nähe zu Stuttgart und Ulm zu den wirtschafts- und einzelhandelsstärksten Städten im Land. Mit einer Kaufkraftkennziffer von 104,5 und einer Zentralität von 161,3 weist die Stadt weit überdurchschnittliche Kennzahlen aus, wie von der Kölner BBE festgestellt wurde. Das Einzugsgebiet, so Manfred Schalk, Geschäftsführer der Comfort München, umfasst rund 615 400 Einwohner.



Reutlingen, eine kaufkraftstarke Großstadt am Fuße der Schwäbischen Alb

Als absolute Top-1-a-Lage der Reutlinger Fußgängerzone ist nach Ansicht von Schalk der untere Bereich der Wilhelmstraße von der Hausnummer 1 bis zum Marktplatz beziehungsweise bis zum Breuninger zu verstehen.

„Der Bereich vom Marktplatz bis zur Marienkirche und darüber hinaus“, ergänzt er, „ist sicherlich auch noch sehr gut und frequenzstark, jedoch in abgeschwächter Form, verglichen mit dem ersten Teil der Wilhelmstraße, in dem sich alle namhaften Filialisten, wie Hennes & Mauritz, New Yorker, Esprit, Vera Moda/Jack & Jones oder s.Oliver tummeln.“ Wer einen Laden in der Reutlinger Fußgängerzone anmieten möchte, muss für eine Größe **zwischen 80 und 120 Quadratmeter rund 85 Euro** pro Quadratmeter und für eine Fläche zwischen **300 und 500 Quadratmeter rund 45 Euro** kalkulieren. Die Mietpreise haben sich im Lauf der Jahre 2004 bis 2009 laut Comfort um 21 Prozent für die kleine Einheit und um 28 Prozent für die große Einheit erhöht.

Erhebliche Veränderungen in der Mieterstruktur

„Geeignete Flächen und Objekte sind allerdings nur schwer zu bekommen“, erklärt Schalk. Dies gelte sowohl für Investoren als auch für Mietinteressenten – insbesondere im besten Stück der Fußgänger-

ELLWANGER
& GEIGER
REAL ESTATE

BEI GEWERBLICHEN IMMOBILIEN ZÄHLT VOR ALLEM
DIE ERFAHRUNG. REICHEN 96 JAHRE?



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

Impressum

Immobilienbrief
STUTTGART

ISSN 1866-1289

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner
redaktion@
immobilienverlag-stuttgart.de

Verlagsleitung:

Stefan Unterreiner
verlag@
immobilienverlag-stuttgart.de

Immobilienverlag
Stuttgart GbR

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

Der Immobilienbrief Stuttgart darf zu Informationszwecken kostenlos beliebig ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden; bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder in Presse spiegeln ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Eine Verlinkung auf die Homepages des Immobilienverlag Stuttgart sowie ein auch nur auszugsweiser Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung des Immobilienbrief Stuttgart bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlags. Alle früheren Ausgaben des Immobilienbrief Stuttgart, die Mediadaten sowie grundsätzliche Informationen befinden sich im Internet unter www.immobilienbrief-stuttgart.de. Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.

zone. Dennoch hat es in den vergangenen Monaten beachtliche Veränderungen der Mieterstruktur gegeben. So hat sich beispielsweise die Volksbank Reutlingen die ehemals von s.Oliver genutzte Fläche am Marktplatz 4 gesichert. s.Oliver hingegen zog in den Neubau in der Wilhelmstraße 17–23. Weiterer Mieter in dem Objekt ist Bestseller mit den Konzepten Vero Moda und Jack & Jones. Direkter Nachbar, in dem Neubau in der Wilhelmstraße 25, ist der Schuhanbieter Werdich. Vorher befand sich an dieser Stelle das Betten- und Modehaus Kögel. Es wurde jedoch nach dem Verkauf abgerissen, um dem Neubau zu weichen.

Die größte Veränderung geschah laut Schalk jedoch in der Wilhelmstraße 1–3. Habe hier in der Vergangenheit noch ein mehr oder minder verwahrlostes Objekt das Stadtbild geprägt, entstünde nun, nach dem Verkauf an einen regionalen Investor, ein Neubau beziehungsweise ein aufwendiger Umbau. Runners Point und Vodafone haben ihre Flächen in der Wilhelmstraße 3 bereits eröffnet, Esprit wartet noch auf die Fertigstellung der Hausnummer 1.

Kommt ein Shoppingcenter? Und wohin?

Die Frage aber, meint Schalk, die bereits seit geraumer Zeit alle Anrainer der Innenstadt beschäftigt, sei die, ob das ECE-Center nun komme oder nicht. Oder ob sich möglicherweise eine ganz andere Alternative durchsetzen könnte. Im Raum stünden zwei Alternativstandorte. Zum einen das Postareal im Bereich Eberhardstraße/Unter den Linden/Gutenbergstraße, zum anderen ein letztendlich noch zu definierendes Grundstück in der Altstadt, idealerweise mit direkter Anbindung an die A-Lage und möglicherweise im Bereich des Rathauses.

Die geplante Dimension des Einkaufszentrums auf dem Postareal – der zukünftigen City-Nord – dürfte sich laut Schalk im Bereich zwischen 20 000 bis 23 000 Quadratmeter Verkaufsfläche bewegen. Dies würde eine **Zunahme der Handelsfläche in der Innenstadt um zirka 25 Prozent** bedeuten. Die Alternative in der Altstadt würde mit hoher Wahrscheinlichkeit wesentlich kompakter ausfallen.

Comfort bevorzugt Handel in der Altstadt

Nach Einschätzung von Schalk wäre die Lösung mit direkter Anbindung an die klassische Reutlinger 1-a-Lage in der Altstadt vermutlich die nachhaltig bessere Alternative. **Ein großes Center im Stil der ECE könne zwar zur Erweiterung der Innenstadt in Richtung Norden beitragen, aber möglicherweise auf Kosten der gewachsenen Innenstadt.** Dazu komme, dass die Reutlinger Altstadt bisher vom Hauptbahnhof beziehungsweise dem diskutierten Postareal durch die vielbefahrene Hauptverkehrsstraße B 312 getrennt sei, die somit einer natürlichen Anbindung erst einmal entgegenstehe. Als negatives Beispiel in diesem Zusammenhang nennt Schalk Regensburg, wo in der Vergangenheit die Folgen der im Frühjahr 2002 eröffneten Regensburg-Arcaden, eines nicht in die Altstadt integrierten, baulich introvertierten Centers hinter dem Hauptbahnhof, überwunden werden mussten. Vieles spreche also, meint Schalk abschließend, für **eine in die Reutlinger Altstadt integrierte Einzelhandelsentwicklung**, die die Fußgängerzone mit ihrem seit Jahren gefestigten Einzelhandel und die Anziehungskraft für das gesamte Umland mit hoher Wahrscheinlichkeit weiter stärken würde. ■



Bis 85 Euro Miete pro Quadratmeter in der Wilhelmstraße

Bild: Comfort