

Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 118

www.immobilienbrief-stuttgart.de

18.12.2012

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Mietspiegel Stuttgart

- Plus 5,5 Prozent im Durchschnitt
- Altbauten überdurchschnittlich verteuert
- Senioren ziehen zu

Vermietungsumsatz Einzelhandel

- Hohe Werte in Stuttgart

Seite 3

Stuttgart auf Platz 15

- Ranking der Deka-Bank verwundert

Seite 4

KSK Esslingen-Nürtingen investiert

- Bahnhofstraße wird abgerissen
- Bebauung Vogelsangareal
- 65 Millionen Euro

BF.direkt wächst

- 700 Millionen Euro Finanzierungsvolumen

Seite 6

„Dem Handel auf der Spur“

- Heuer-Veranstaltung in Esslingen
- Schützt der Regionalplan die Falschen?

Paulinenstraße verkauft

- Stuttgarter Lebensversicherung investiert

Seite 8

Scharnhäuser Park

- Bald 8000 Einwohner
- Alle Grundstücke verkauft
- Günstige Preise

Liebe Leser!

22-mal haben wir Ihnen dieses Jahr bereits geschrieben. Daher haben Sie sicher Verständnis dafür, dass wir selbst unseren geschätzten Kunden und Geschäftspartner keine Weihnachtskarten und Geschenke zukommen lassen, sondern das Geld spenden.



Die Aktion Kindertaler, die Olgäle-Stiftung, das Kinderhospiz Stuttgart und der neu gegründete Studiengang Immobilienmanagement an der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt waren bereits Empfänger unserer Weihnachtsspende. **Dieses Jahr wollen wir den Förderkreis krebskranker Kinder (www.foerderkreis-krebskranke-kinder.de) bedenken und sind uns sicher, damit in Ihrem Sinne zu handeln.**

Ums Geld geht es – leider! – auch wieder bei **Stuttgart 21**, was aber absehbar war. **Die jetzt notwendigen Mehrausgaben sollen keinesfalls verharmlost werden.** Es ist sehr viel Geld, das auch an anderer Stelle dringend gebraucht würde. **Andererseits kostete die Abwrackprämie vor drei Jahren den Steuerzahler auch 5 Milliarden Euro. Diese war ein Konjunkturprogramm für eine Branche für ein Jahr. Stuttgart 21 hingegen ist ein Konjunkturprogramm für ganz Baden-Württemberg und für Generationen.**

Deswegen ist es verfehlt, nur auf die Kosten-Nutzen-Rechnung der Bahn zu schauen. **Der Blick aufs Ganze ist notwendig, der volkswirtschaftliche Nutzen insgesamt muss endlich berechnet werden!** Allein die kürzeren Fahrzeiten ergeben über die Jahrzehnte gigantische Einsparungen an Arbeitszeit.

Und die Arbeit nimmt hier im schwäbischen Kernland einen hohen Stellenwert ein, zu Recht gelten wir bundesweit als besonders fleißig. **Dass uns dies nicht schadet, zeigt nicht nur der Blick auf Kaufkraft und Einkommen, sondern auch auf Lebenserwartung und Gesundheit.** Dies hat jetzt die Zeitschrift „Stern“ getan und konstatiert, dass in der Metropolregion Stuttgart die Menschen besonders alt werden und trotz aller Schaffigkeit Herzinfarkte und Rückenleiden besonders selten sind. Auch Depression wird deutlich seltener diagnostiziert als beispielsweise in Berlin, Frankfurt oder München.

Daher unser Tipp für die Bewältigung der kommenden arbeitsfreien Feier- und Ferientage: Einfach eine Sonderschicht einlegen, wenn es irgendwo zwickt oder sich düstere Gedanken einschleichen. Arbeit ist Wellness auf Schwäbisch – wir wussten es schon immer.

Trotzdem schöne Festtage, einen guten Rutsch und ein arbeitsreich-gesundes Jahr 2013 wünscht Ihnen

Ihr

Frank Peter Unterreiner – Herausgeber



MARKT

Vermietungsumsatz Einzelhandel

Die Vermietungsumsätze bei Einzelhandelsflächen sind in Stuttgart extrem hoch. In den ersten drei Quartalen waren es 19 000 m², gleich viel wie in München, ermittelte Jones Lang LaSalle. Mehr wurde mit 57 000 m² nur in Berlin umgesetzt. Im Vergleichszeitraum des Vorjahrs waren es in Stuttgart sogar 30 000 m², mehr zählte JLL nur in Köln mit 33 000 m² und in Berlin mit wiederum 57 000 m².

STANDORT

Quasi schuldenfrei

Stuttgart hat nur noch 35,5 Millionen Euro Darlehensverbindlichkeiten. Da dem ein ungebundenes liquides Vermögen von 44 Millionen gegenübersteht, ist die Landeshauptstadt damit quasi schuldenfrei. Erreicht wurde dies nicht durch den Verkauf von Beteiligungen wie in anderen Städten, sondern durch die urschwäbische Tugend Sparen. So hat allein die Beteiligung an der LBBW einen Wert von rund 1,4 Milliarden Euro. Vor zwanzig Jahren hatte Stuttgart mit 1,1 Milliarden Euro den höchsten Schuldenstand seiner Geschichte. Der damalige OB Manfred Rommel leitete ein Sparprogramm ein, das der noch wenige Tage amtierende Nachfolger Wolfgang Schuster zusammen mit dem Kämmerer Michael Föll fortsetzte.

Neuer Stuttgarter Mietspiegel für 2013/2014 Mietanstieg jetzt amtlich bestätigt

Mit 5,5 Prozent im Durchschnitt sind die Wohnungsmieten laut neuem Mietspiegel in Stuttgart spürbar gestiegen. Noch mehr verteuerten sich die Baujahre vor 1975 und einfacher Wohnraum, was Ordnungsbürgermeister Martin Schairer auf die Nachfrage von jungen Singles zurückführt.

Erhoben wurden die Daten des „Mietspiegels 2013/2014“ im Zeitraum April 2010 bis April 2012, berücksichtigt wurden nur Wohnungen im freien Wohnungsmarkt, die seit April 2008 neu vermietet wurden oder bei denen die Miete angepasst wurde. **Die Rückbetrachtung über einen so langen Zeitraum dürfte zur Folge haben, dass die Werte im Mietspiegel trotz des deutlichen Anstiegs unter den momentan geforderten und auch gezahlten Mieten liegen.** Denn gerade 2012 stiegen die Mieten nach Beobachtung von Marktteilnehmern besonders stark.

Anstieg des Mietspiegelniveaus* zwischen April 2010 und April 2012 nach Baujahreskategorien

Baujahr	Kaltmiete 2010 (in Euro/qm)	Kaltmiete 2012 (in Euro/qm)	Mietanstieg (in %)	Wohnungsanteil (in %)
Vor 1975	7,02	7,44	6,0	86
1975 – 1984	7,85	8,19	4,2	5
1985 – 1994	8,40	8,64	2,9	4
1995 – 2004	8,80	8,98	2,1	3
2005 – 2012**	9,22	9,48	2,7	2
Insgesamt	7,21	7,61	5,5	100

* Nur „mietspiegelrelevante“ Fälle (Wohnungen im freien Wohnungsmarkt mit 30 oder mehr Quadratmetern Wohnfläche, die seit April 2008 neu vermietet wurden oder bei denen die Miete angepasst wurde)

** Diese Baujahreskategorie wurde im Mietspiegel 2013/2014 im Vergleich zu seinem Vorgänger um die Baujahre 2011 und 2012 erweitert.

Für 86 Prozent des Bestands Mietsteigerungen um 6 Prozent

Mit einem Wohnungsanteil von 86 Prozent dominieren die Baujahre vor 1975 in Stuttgart mit weitem Abstand. Und hier war der Anstieg mit 6 Prozent auf eine durchschnittliche Kaltmiete von 7,44 Euro am stärksten. **Am wenigsten verteuerten sich die Baujahre 1995 bis 2004 mit 2,1 Prozent auf 8,98 Euro.** Am teuersten sind die Baujahre 2005 bis 2012 mit durchschnittlich 9,48 Euro. Der Anstieg lag hier bei 2,7 Prozent.

Preisanstieg war bei großen Wohnungen höher

Die großen Wohnungen ab 70 Quadratmetern legten mit 5,7 Prozent auf 7,49 Euro am stärksten zu, die kleinsten mit einer Wohnfläche von 30 bis unter 40 Quadratmetern mit einem Plus von 4 Prozent auf 8,68 Euro am wenigsten.

DER WEG ZUM NEUEN BÜRO > OFFICEEXPERT by Colliers



- ... objektiviert für Sie alle Faktoren bei der Auswahl und Bewertung eines neuen Bürostandortes.
- ... basiert auf lückenlosen Marktdaten und fundierter Erfahrung.
- ... ist ergebnisoffen.
- ... führt zu maximaler Markttransparenz.
- ... ermöglicht objektive Vergleiche und damit gremiensichere Entscheidungen.

STANDORT

Deka-Ranking verwundert

Nur auf Platz 15, zwischen Berlin und Wiesbaden, liegt Stuttgart beim aktuellen Ranking der Deka-Bank. Platz eins belegt München, gefolgt von Hamburg, Frankfurt und Bonn. Nicht nachvollziehbar ist für uns, warum im Teilaspekt „Wohnungsmarkt“ zwar München auf Rang eins liegt, aber vor Stuttgart (Platz neun) Erfurt und Kiel rangieren. Bei „Arbeitsmarkt“ sieht die Deka-Bank Stuttgart auf Rang elf, bei „Zentralität“ und „Stabilität“ taucht die Landeshauptstadt nicht einmal unter den ersten 16 auf. Nur bei „Lebensqualität“ liegt Stuttgart auf einem befriedigenden zweiten Platz. Irritierend: Noch im Frühjahr (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 104 vom 24. April 2012) sah die Deka-Bank den Stuttgarter Büromarkt mit einer prognostizierten jährlichen Gesamtrendite für 2012 bis 2016 von 4 Prozent auf Platz zwei in Europa nach Lyon. Jetzt wird dieser Wert für die Jahre 2013 bis 2017 mit 2,7 Prozent angegeben. Die Prognosesicherheit scheint bei dem Institut nicht sehr ausgeprägt zu sein – was das schlechte Ergebnis beim Städteranking erklären würde.

Anstieg des Mietspiegelniveaus* zwischen April 2010 und April 2012 nach Flächenkategorien

Wohnfläche	Kaltmiete 2010 (in Euro/qm)	Kaltmiete 2012 (in Euro/qm)	Mietanstieg (in %)	Wohnungsanteil (in %)
30 bis unter 40 qm	8,35	8,68	4,0	5
40 bis unter 50 qm	7,82	8,20	4,8	9
50 bis unter 60 qm	7,41	7,80	5,4	17
60 bis unter 70 qm	7,12	7,51	5,6	21
70 qm und mehr	7,09	7,49	5,7	47
Insgesamt	7,21	7,61	5,5	100

* Nur „mietspiegelrelevante“ Fälle (Wohnungen im freien Wohnungsmarkt, die seit April 2008 neu vermietet wurden oder bei denen die Miete angepasst wurde)

Die insgesamt vom Statistischen Amt der Stadt Stuttgart ermittelte Mietpreisspanne der 255 Wohnungstypen reicht von 5,40 bis 12,70 Euro. Tatsächlich werden in der Landeshauptstadt inzwischen, wenn auch vereinzelt, Werte bis zirka 20 Euro bezahlt. Dies entspricht der Höchstmiete für Büroflächen.

Mehr Seniorenpaare und junge Singles leben in der Stadt

Die Zahl der Haushalte ist von Dezember 2010 bis März 2012 in Stuttgart um 2,1 Prozent auf 305 790 gewachsen. Getragen wurde dies von der Zunahme der Single-Haushalte um 4,4 Prozent auf 156 904. Die Zahl der Haushalte mit einem Alleinstehenden zwischen 18 und 29 Jahren wuchs sogar um 7,6 Prozent – so stark wie kein anderer Haushaltstyp.

Die Anzahl der Haushalte mit Alleinerziehenden wuchs um 0,3 Prozent, die der Paare mit Kindern um 0,4 Prozent. Die Anzahl der Paare ohne Kinder ging um 0,3 Prozent zurück. Allerdings: Die Anzahl der Paare mit Bezugsperson 65 Jahre und älter legte um 2,6 Prozent zu. Dies bestätigt die vielfach vermeldete Rückkehr der Senioren in die Städte. ■

Der vom Amt für Liegenschaften und Wohnen unter Mietwirkung des Mietervereins und von Haus & Grund Stuttgart erstellte „Mietspiegel 2013/2014“ ist für 6,50 Euro an der Infothek des Rathauses oder in den Bezirksämtern erhältlich. Bei Postversand kommen 1,60 Euro hinzu; zu bestellen unter mietpreis@stuttgart.de



**ELLWANGER
& GEIGER**
REAL ESTATE

**FRÖHLICHE WEIHNACHTEN
UND EINEN GUTEN RUTSCH INS NEUE JAHR!**

Wir danken unseren Kunden und Partnern für ihr Vertrauen in 2012 und wünschen uns allen eine besinnliche Weihnachtszeit. Ihre Real Estate Experten von ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers.

BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG

Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart

Telefon 0711/2148-299

Herzog-Rudolf-Straße 1, 80539 München

Telefon 089/17 95 94-21

gewerbeimmobilien@privatbank.de, www.privatbank.de

UNTERNEHMEN

BF.direkt wächst

Der Finanzierungsspezialist BF.direkt will in Baden-Württemberg deutlich wachsen, künftig sollen die Hälfte des Finanzierungsvolumens auf den Heimatmarkt entfallen, in Stuttgart selbst sind es aktuell etwa 10 Prozent. Ein vermitteltes Finanzierungsvolumen von 700 Millionen Euro bis Jahresende strebt der Vorstandsvorsitzende Francesco Fedele mit seinen über 20 Mitarbeitern in Stuttgart an. Damit gehört er in der Landeshauptstadt zu den Marktführern. Fedele sieht sich vor allem als Ansprechpartner für Banken und Versicherungen, die selbst nicht in Stuttgart vertreten sind. Ab einem Volumen von zirka 10 Millionen Euro könne BF.direkt einen deutlichen Mehrwert bieten.

PERSONEN

Güttler folgt Ostertag

Der langjährige Prokurist Hans-Jörg Ostertag hat Real Estate Stuttgart verlassen. Neu im Unternehmen ist Christina Güttler, bislang Kommunikations- und Kundenkontakttrainerin bei Auto Capital, einer Daimler-Generalvertretung. Zudem erweiterte Real Estate Stuttgart sein Vertriebsteam um drei Mitarbeiter.

Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen investiert Neubau Bahnhofstraße und Vogelsangareal

65 Millionen Euro will die Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen in die Bebauung des Vogelsangareals und eine teilweise neue Hauptstelle an der Bahnhofstraße investieren. Baubürgermeister Wilfried Wallbrecht freut sich über eine Aufwertung der Esslinger Innenstadt, die Sparkasse darüber, dass ab 2017 alle 700 Mitarbeiter an zwei statt bislang fünf Standorten zusammengefasst sind.



Neubau für 300 Mitarbeiter auf dem Vogelsangareal

Nicht unbedingt als Schmutzdecke, aber als vernachlässigtes Stück Altstadt präsentiert sich heute das Vogelsangareal, zwischen der gleichnamigen Straße und dem Oberen Metzgerbach gelegen. Dort steht noch ein Gebäude der Kreissparkasse, das bis 1974 als Hauptverwaltung diente. Es wird neben anderen abgerissen **und auf dem Gelände entsteht bis Mitte 2015 ein Verwaltungsgebäude für 300 Mitarbeiter.**

Diese Pläne sind bekannt. Jetzt stellten der KSK-Vorstandsvorsitzende Frank Scholz und Wolfgang Riehle, Präsident der Architektenkammer Baden-Württemberg und Jury-Vorsitzender, den Sieger des Architektenwettbewerbs vor: **Die Nürtinger Architektenwerkgemeinschaft Weinbrenner, Single, Arabzadeh konnte sich gegen sieben Konkurrenten aus dem Landkreis Esslingen und Stuttgart durchsetzen.** Riehle sprach von einem „herausragenden Sieger“ und lobte die Einfügung des Entwurfs in die Umgebungsbebauung. **Gut gelungen sei auch die „stehende Fassade mit einer Reihe von Giebel“, bei denen es sich um durchlüftete Kaldächer handelt, die Haustechnik beherbergen.**

Im Erdgeschoss sind zum Oberen Metzgerbach hin zwei Läden vorgesehen. Angestrebt werde für den Neubau eine **Nachhaltigkeitszertifizierung**, sagt Scholz, wobei noch offen sei, nach welchem Standard.

Überraschung: Bahnhofstraße wird abgerissen

Für Überraschung sorgte die Ankündigung, dass das Gebäude an der Bahnhofstraße nicht saniert, wie ursprünglich angekündigt, sondern abgerissen werden soll. **Eine Sanierung hätte zirka 30 Millionen gekostet, das Ergebnis wäre ein Kompromiss gewesen**, sagt Frank Scholz. **Jetzt würden 41 Millionen Euro investiert.** Gegenüber dem jetzigen Zustand beträgt allein die Energieeinsparung 45 Prozent. Energetisch sei der Bestandsbau von 1974 eine Katastrophe, sagte Ulrich Schütz, Projektsteuerer bei Drees & Sommer. Stehen bleiben wird das Gebäudeteil am Kronenhof aus dem Jahre 1993.



Wir sparen Ihnen die Suche nach der richtigen Bank.

Ihr Finanzierungsspezialist für:

- Bauträger
- Immobilienaufteiler
- Projektentwicklungen



BF.direkt AG | Stuttgart

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

PROJEKTE

Alexander-Palais

Planen + Bauen Holding realisiert in der Alexanderstraße 18 und 20 in Stuttgart zwei Mehrfamilienhäuser mit 19 Einheiten zwischen 104 und 146 m² sowie zwei Dachgeschosswohnungen mit 223 und 304 m² Wohnfläche zu Preisen zwischen 4900 und 7900 Euro. Dank Pelletheizung, automatischer Entlüftung mit Wärmerückgewinnung und Dreifachverglasung wird KfW-70-Standard erreicht, berichtet Alfred Hildebrandt, dessen Unternehmen mit der Vermarktung beauftragt ist. Nach zwei Wochen seien über 60 Prozent verkauft, im Februar soll mit dem Abriss der beiden Bestandsbürogebäude begonnen werden.

Weisenburger auf Flugfeld

45 Doppel- und Reihenhäuser sollen ab Mitte 2013 auf dem Flugfeld Böblingen/Sindelfingen errichtet werden. Bauherr ist die Weisenburger Gewerbe- und Wohnbau, die mit dem Zweckverband einen notariellen Kaufvertrag geschlossen hat. Baubeginn soll im dritten Quartal 2013 sein, geplant sind fünf Haustypen mit Wohnflächen von 130 m² bis 145 m² ab knapp 300 000 Euro in KfW-70-Bauweise.

Ein Kaufhaus ist nun mal kein optimales Bankgebäude

Das Gebäude an der Bahnhofstraße wurde als Kaufhaus gebaut, dann aber von der Kreissparkasse bezogen. Es hat Unterzüge mit einem Meter Mächtigkeit, die beim Neubau entfallen. **Da her wird das neue Gebäude fünf Meter niedriger sein und trotzdem eine Etage mehr haben. 80 Arbeitsplätze können zusätzlich untergebracht werden, 40 zusätzliche Tiefgaragenplätze entstehen**, freut sich Scholz. Den Zuschlag dafür hat das Stuttgarter Architekturbüro Auer + Weber + Assoziierte.

Gasthaus Falken wird vielleicht doch abgerissen

Zeitgleich mit dem Neubau am Vogelsangareal soll der **denkmalgeschützte Gasthof Falken für 5 Millionen Euro saniert werden**. Das Gebäude von 1860 schließt sich dem Kaufhausbau von 1974 an. Auf mehrmalige Nachfrage vom Immobilienbrief Stuttgart räumte Scholz ein, dass das Gebäude eventuell abgerissen werden könnte. **Die Denkmaleigenschaft werde aktuell überprüft. Zudem seien die Schäden am Gebäude höher als bislang angenommen**. Entstehen würde dann auf alle Fälle ein Gebäude, das an den Falken erinnern würde.



Denkmal ja oder nein?

Kehrtwendung? Bislang lehnte das Denkmalamt Veränderungen ab

Das wäre eine ebenso interessante **Denkmal ja oder nein?** wie deutliche Wendung. **Denn vor einigen Jahren sprangen private Kaufinteressenten ab, als das Denkmalamt es ablehnte, lediglich die Fenster im Erdgeschoss herunterziehen zu dürfen, um so die Unterbringung eines Ladenlokals zu ermöglichen**. Die Kreissparkasse hatte, wie wir aus äußerst zuverlässiger Quelle erfuhren, schon vor Jahren Überlegungen, den Gasthof Falken abzureißen und an dessen Stelle das Bestandsgebäude fortzusetzen. Dazu gab es laut unserem Informanten „intensivste Begehungen und Gespräche mit dem Denkmalamt“. Scholz verneint dies. ■

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



PRODUKTE

Hamburg Trust platziert Charlottenhof

Hamburg Trust hat seinen neunten geschlossenen Immobilienfonds der Domicilium-Reihe nach sieben Monaten platziert. Für die 1998 errichtete Seniorenresidenz Charlottenhof in Esslingen wurden rund 17,75 Millionen Euro bei privaten Anlegern eingesammelt. Diese sollen Auszahlungen von jährlich 5,25 Prozent vor Steuern erhalten. Das Gesamtinvestitionsvolumen der Beteiligung beträgt etwa 27,23 Millionen Euro. In der Innenstadt gelegen, verfügt der voll vermietete Charlottenhof über eine Mietfläche von etwa 10 760 m² sowie 154 Tiefgaragenstellplätze. Die Anlage besteht aus acht Gebäuden, darunter 153 barrierefreie 1- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 27 bis 86 m² und ein an den Arbeiter-Samariter-Bund vermietetes Pflegeheim mit 52 Betten.

DEALS

Paulinenstraße an Lebensversicherer

Die Stuttgarter Lebensversicherung hat die Bürogebäude Paulinenstraße 44 + 46 am Stuttgarter City-Ring erworben. Verkäuferin ist Goldman Sachs, welche die beiden Immobilien 2007 von der Allianz im Rahmen eines Portfoliodeals erworben hat. Die Häuser umfassen 11 205 m² Mietfläche und etwa 60 Stellplätze, wobei auf zirka 10 000 m² das Finanzamt Stuttgart-Körperschaften beheimatet ist. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart, ausgehend von einer für diese Lage üblichen Büromiete und einem Vielfältiger von 15 bis 16 kommen wir auf einen Kaufpreis von etwa 27 Millionen Euro. Vermittelt hat den Deal Colliers Bräutigam & Krämer.

Heuer-Veranstaltung in Esslingen

„Dem Handel auf der Spur“

„Stuttgart ist reich, aber doch ein bisschen langweilig“, lautet das Fazit von Lisa Fischer, die in Stuttgart einen Laden sowie ein Mode-Internetportal betreibt. Die Stärken des Einzelhandels in der Metropolregion Stuttgart, neue Konzepte, die Konkurrenz Internet sowie die Regional- und Landesplanung waren Themen der Veranstaltung „Baden-Württemberg: Dem zeitgemäßen Handel auf der Spur“ von Heuer Dialog in Esslingen.

In Stuttgart gibt es eine sehr hohe Nachfrage von Filialisten im Luxussegment nach Ladenflächen, die nicht befriedigt werden kann, berichtet Michael Bräutigam, geschäftsführender Gesellschafter von Colliers Bräutigam & Krämer. Die zirka 300 Ladeneinheiten, welche die nächsten drei bis vier Jahre im Dorotheen-Quartier von Breuninger sowie in den Einkaufszentren Gerber und Milaneo entstehen, würden zwar den Standortwettbewerb generell verschärfen, aber die oben genannte Nachfrage nicht befriedigen können. „Luxus geht nicht ins Shoppingcenter“, urteilt Bräutigam.

„Luxus geht nicht ins Shoppingcenter“

Das Thema Luxus hat Breuninger seiner Ansicht nach sehr gut aufgenommen, Bräutigam verweist auf die jüngst eröffnete größte Damenschuhabteilung Deutschlands mit 2000 Quadratmetern Fläche. Insgesamt seien seit 2000 in Stuttgart 115 000 Quadratmeter Verkaufsfläche entstanden.

Zwei Beispiele für eine gelungene Entwicklung von Einkaufszentren nennt Falko Streber, Partner bei Colliers Bräutigam & Krämer. Das Kocherquartier in Schwäbisch Hall habe der 1-a-Lage Neue



Zur Belebung beigetragen: das Kocherquartier in Schwäbisch Hall

Straße nicht geschadet, sondern im Gegenteil seit der Eröffnung im April die Besucherfrequenz in der Altstadt um 10 Prozent erhöht. „Das ES' hat eingeschlagen wie eine Bombe“, sagt Streber. Im Einkaufszentrum gegenüber dem Esslinger Hauptbahnhof würden Quadratmeterumsätze zwischen 6000 und 7000 Euro erzielt, die angrenzende Bahnhofstraße sei dadurch zur 1-a-Lage geworden. H&M würde erweitern und die Bestseller-Gruppe bald eröffnen. „Esslingen hat noch viel Potenzial“, urteilt er, was Esslingens Wirtschaftsförderer Stephan Reichstein gerne bestätigt. Auch die Überbauung des Karstadt-Parkplatzes wird laut Streber dazu führen, dass neue Anbieter nach Esslingen kommen.

ECE macht jetzt auch auf Geschäftshäuser

„Stuttgart ist für uns ein interessanter Markt“, sagt Gerd Wilhelmus, Geschäftsführer ECE Development. „Die Königstraße hat so viel zu bieten“, schmeichelt er und verrät, dass die ECE in Stuttgart auch gerne ein Geschäftshaus entwickeln würde. In Stuttgart realisiert die ECE aktuell mit Strabag das Milaneo und betreibt die Königsbau-Passagen.

„Die Menschen lieben ihre Breuningerländer“

Ferner ist das Unternehmen für den Betrieb der Breuningerländer in Sindelfingen und Böblingen zuständig. Deren Umsätze seien vor zehn Jahren schon hoch gewesen, nach der ECE-Übernahme aber nochmals deutlich gestiegen. Heute lägen sie im oberen Drittel der von der ECE gemagten Häuser. Für Wilhelmus sind die in den Siebzigerjahren gebauten Breuningerländer ein Paradebeispiel für erfolgreiche Center auf der grünen Wiese. „Die Menschen lieben ihre Breuningerländer“, sagt er

DEALS

Archstone

verkauft Hirschstraße

2007 erwarb Archstone das ehemalige Oberpaur-Haus Hirschstraße 26 in der Stuttgarter Fußgängerzone und sanierte es bis Mitte 2009. Jetzt wurde es von F&C Reit Asset Management für den Einzelhandelsspezialfonds „Best Value Germany I“ der Hansainvest erworben. Das Geschäftshaus verfügt über 2900 m² Mietfläche, davon zirka 1300 m² Handelsfläche. Hauptmieter ist Jako-o. Der Kaufpreis wurde nicht genannt, wir nehmen 30 Euro Miete für die Verkaufs- und 13 Euro für die Büroflächen an und schätzen den Preis auf zirka 12 Millionen Euro. Colliers Bräutigam & Krämer vermittelte.

Bürohaus Wilhelmstraße

Die Stollimmobilien Besitz- & Verwaltungsgesellschaft hat ein Büro- und Geschäftshaus mit Hinterhaus in der Wilhelmstraße in Stuttgart-Mitte erworben. Die Gesamtnutzfläche beträgt 2209 m², die sich auf zwölf Büro- und zwei Gewerbeeinheiten aufteilen. Verkäufer ist „Area 10 Deutschland“ mit Sitz in Berlin, Engel & Völkers Commercial vermittelte.

und verteidigt die Erweiterung des Sindelfinger Hauses. Es ginge darum, die Konkurrenzfähigkeit gegenüber anderen Entwicklungen zu erhalten.

Schützt der Regionalplan die Falschen?

„Stuttgart kann sich ungehemmt ausdehnen“, urteilt Stefan Holl, Geschäftsführer der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, und schiebt nach: „Schützt der Regionalplan möglicherweise die Falschen?“ Er nennt als Beispiel das Möbelhaus Domino in Sachsenheim, das gerne von 4000 auf 5000 Quadratmeter Verkaufsfläche wachsen würde und es nicht darf. Und Holl stellt die Frage, **warum zentrenrelevanter Einzelhandel in Baden-Württemberg nur auf 350 Quadratmetern, in Nordrhein-Westfalen aber auf bis zu 2500 Quadratmetern erlaubt ist.** Hier sieht er Harmonisierungsbedarf, die Regionalplanung hingegen sei überreguliert.

„Wir tun gut daran, unsere Innenstädte zu schützen“

Dass die **Region Stuttgart die strengsten Maßstäbe bei der Ausweisung von Einzelhandel** anlegt, meint auch Ralf Beckmann, Geschäftsführer der Gesellschaft Stadt + Handel. **Außer in Baden-Württemberg hätten fast überall in Deutschland, und besonders in NRW, die Mittelzentren eine schlechte oder sehr schlechte Zukunftsprognose**, kontert Thomas Kiwitt, der Chefplaner des Verbands Region Stuttgart. „Wir tun gut daran, unsere Innenstädte zu schützen“, sagt er.

Die Grenze von 800 Quadratmetern, ab der die Großflächigkeit beginnt, ist 30 Jahre alt, seither hat sich der Handel weiterentwickelt, ärgert sich Roman Höhne, Leiter Projektentwicklung des Bauunternehmens Böpple. Ein Vollsortimenter kann seine Waren nicht auf 800 Quadratmetern präsentieren, beklagt sich Peter Güths, Expansionsleiter Südwest von Rewe. **„Für gute Standorte gibt es immer eine Lösung“, tröstet Kiwitt.** „Es wäre der Tod auch der Stadt Esslingen, wenn es diese Regelung nicht gebe“, springt ihm Esslingens Baubürgermeister Wilfried Wallbrecht zur Seite.

Fachmärkte in der Altstadt von Bad Urach

Die **Seifenfabrik Enzian in Metzingen** und das **Apostel-Areal in Göppingen** mit ihren Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel stellt unter anderem Axel Ramsperger, geschäftsführender Gesellschafter von Blue Estate, vor. Warum eine Brache 200 Meter vom Bad Uracher Marktplatz entfernt 20 Jahre lang vor sich hinschlummerte, berichtet Hans-Jürgen Birk, Geschäftsführer der Activ-Immobilien. Seit fünf Jahren arbeitet sein Unternehmen an dem Projekt, große Fachmärkte wie Rewe, Takko, Netto und Rossmann wurden gewonnen und werden sich auf zwei Etagen ansiedeln. ■

Zauberberg*



Wir entwickeln Potenziale.

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

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



VERMIETUNGEN

Europaplatz vollvermietet

Das Sozialforum Tübingen sowie Möller & Pöller Engineering, ein Unternehmen im Bereich der Energieberatungsdienstleistung, haben im Objekt Europaplatz 1-7 in Tübingen Büroflächen angemietet. Vermittelt wurden beide Verträge vom Bankhaus Ellwanger & Geiger.

Haushahn-Ausbildungswerkstatt

Haushahn mietet ab Januar in der Magirusstraße in Stuttgart-Feuerbach 2100 m² Hallen- und Bürofläche. Im Objekt, das sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hauptsitz befindet, wird die Ausbildungswerkstatt angesiedelt. Ellwanger & Geiger vermittelte.

Hochschule ins Mercatura

Die Hochschule Aalen mietet für fünf Jahre plus Verlängerungsoption 1000 m² im Aalener Mercatura von Hochtief Projektent-



wicklung. Auf zwei Etagen sollen zwei Hörsäle, ein Computerraum sowie Seminar-, Gruppen- und Konferenzräume unterkommen.

Logopäde ins Römer-Areal

Im Wohn- und Geschäftshaus Römer-Areal in der Weilimdorfer Straße 10-20 in Gerlingen wurden 343 m² an eine Praxis für Logopädie, Physio- und Ergotherapie vermietet. Vermittelnd tätig war Ellwanger & Geiger.

Anwälte in Marienstraße

Die Rechtsanwälte Wolff, Lauser, Okolisan und Rechert mieten 130 m² in der Marienstraße 3 in Stuttgart von einem privaten Eigentümer. Lutz-Finanz vermittelte.

In 15 Jahren entstanden: Zweitgrößter Stadtteil von Ostfildern Scharnhäuser Park kurz vor Vollendung

1997 startete die Bebauung des Scharnhäuser Parks, heute leben hier 7100 Menschen. 400 Wohnungen und 20 Reihenhäuser entstehen noch die nächsten drei bis vier Jahre, dann ist die Besiedlung abgeschlossen und der zweitgrößte Stadtteil Ostfilderns wird rund 8000 Bewohner haben. Grundstücke gibt es heute schon keine mehr zu kaufen.



Das Projekt Cascada von Hofkammer und DIH

Als die amerikanischen Streitkräfte das Areal räumten, waren vor allem die Ostfilderner selbst skeptisch darüber, was sich auf dem knapp 200 Jahre für die Öffentlichkeit gesperrten Areal wohl entwickeln würde. Denn vor den Amerikanern nutzte die Wehrmacht das Gelände, davor war es königliches Privatgestüt. Angegangen haben die 140 Hektar, davon die Hälfte Bauland, die Stadt Ostfildern und die Hofkammer Projektentwicklung gemeinsam. Gekrönt wurde die Entwicklung auf dem ehemaligen Landesgartenschauengelände 2006 mit dem Deutschen Städtebaupreis.

Günstige Preise ziehen die Käufer an

Die Immobilienpreise im Scharnhäuser Park liegen etwa 20 Prozent unter dem Niveau in Ostfildern, sagt Achim Geisbauer, das sei wohl einer der Gründe für die schnelle Entwicklung gewesen, die Käufer hätten verglichen. Mit Ausnahme des Mischgebiets seien alle Grundstücke für 486 Euro den Quadratmeter verkauft worden, die Bauträger hätten dort mit vier bis fünf Etagen höher und preiswerter bauen können als in anderen Stadtteilen in Ostfildern.

1995 Euro pro Quadratmeter war der erste Angebotspreis, erinnert sich Geisbauer. Die Käufer der ersten, 1996 fertiggestellten Reihenhäuser mussten auf unbefestigten Baustraßen zu ihren Häusern laufen, eine Plastiktüte mit einem zweiten Paar Schuhe in der Hand. Im Laufe der Zeit hat die öffentliche Hand 250 Millionen Euro in die Infrastruktur investiert, darunter in den Bau der Stadtbahn, die ab 2002 einen Nachfrageschub bescherte.

Wertsteigerung bei Wiederverkauf

Wer vor zehn Jahren im Scharnhäuser Park Immobilieneigentum erworben hat, kann sich über Wertsteigerungen freuen, meint Günter Stoll, Vorstand der Nellinger Wohnbau (Newo), dessen Unternehmen selbst rund 40 Millionen Euro investiert hat. 2200 Euro habe 2002 im Durchschnitt eine Eigentumswohnung gekostet, heute seien im Wiederverkauf 2400 bis 2500 Euro zu erzielen. Die heutigen Neubaupreise würden bei zirka 2600 Euro liegen. Ist der Scharnhäuser Park erst einmal fertig gebaut, ziehen die Preise deutlich an, meint er.

Impressum

Immobilienbrief
STUTT GART



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.



Parkside von Bouwfonds: Der Verkauf läuft gut

Kaufen würden überwiegend Eigennutzer, den Anteil der Kapitalanleger schätzt er auf 20 Prozent. Stoll und Geisbauer freuen sich darüber, dass auch hochpreisige Wohnungen für eine halbe Million Euro Abnehmer finden.

Die letzten Bauvorhaben werden angegangen

Jetzt steht die Verlagerung des Kindergartens an, dort können noch etwa 100 Wohnungen entstehen. Bouwfonds startete im Juni mit einem großen Vorhaben und das Siedlungswerk sicherte sich ein Schlüsselgrundstück und will dort ein Büro- und Wohngebäude mit Markthalle realisieren. Und die Newo baut die letzten 20 Reihenhäuser in zwei Zeilen sowie ein Mehrfamilienhaus unter dem Motto „Das Beste vom Westen“.

In Großraumbäusern Wohnen und Arbeiten kombinieren

An der Bonhoefferstraße verwirklicht **Bouwfonds das Projekt Parkside**. Es entstehen Reihenhäuser, Eigentumswohnungen, Maisonette-Wohnungen und sechs sogenannte Großraumbäuser. Darunter versteht der Bauträger ein Reihenhäuser über vier Etagen mit sechs Zimmern und 214 beziehungsweise 331 Quadratmetern Wohnfläche, das sich auch für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten eignen würde. Auch die Reihenhäuser sind mit 178 bis 191 Quadratmetern relativ groß. Zu Preisen von 440 000 bis 520 000 Euro sind sie schon lange vor Fertigstellung verkauft, berichtet Christian Glaunsinger, dessen Büro mit der Vermarktung beauftragt ist. Die Eigentumswohnungen sind bis zu 200 Quadratmeter groß und kosten in der Spitze knapp 600 000 Euro.

Cascada heißt das Vorhaben von Hofkammer Projektentwicklung und DIH Deutsche Wohnwerte.

In der Nähe der Landschaftstreppe, die sich längs durch den Scharnhauser Park zieht, bauen die beiden Partner 55 Eigentumswohnungen zu Größen zwischen 52 und 170 Quadratmetern.

Siedlungswerk baut eine Markthalle am Ortseingang

„Herzstück und identitätsstiftender Ort“ zugleich soll das Gebäude des Siedlungswerks am Ortseingang des Scharnhauser Parks werden, direkt am Kreisverkehr gelegen. Daher schrieb das Unternehmen einen Architektenwettbewerb mit elf Teilnehmern aus, den Baumschlager, Eberle, Lochau gewann.

Herzstück der Immobilie ist eine 400 Quadratmeter große Markthalle, die sich zum Hof hin orientiert. Dort sollen Verkaufsstände für Obst und Gemüse, Feinkost, biologische Lebensmittel, Backwaren, Fleisch, Fisch und manchem mehr unterkommen. Fünf Ladeneinheiten sind zur Hauptstraße hin vorgesehen, darüber Büroflächen und 50 Eigentums- und Mietwohnungen. Anfang 2014 soll Baubeginn auf der Fläche sein, die heute noch als Parkplatz genutzt wird. 15 Millionen Euro will das Siedlungswerk investieren. ■