

Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 97

www.immobilienbrief-stuttgart.de

17.01.2012

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Neuer Rekord am Büromarkt

- 284 500 Quadratmeter umgesetzt
- Prognose 2012: überdurchschnittliches Jahr
- 1. Quartal: 50 000 Quadratmeter erwartet
- Spitzenmiete auf 18,80 Euro gestiegen
- Leerstand gesunken
- Erstklassige Flächen knapp

Mipim

- IWS und Stadt Stuttgart mit Gemeinschaftsstand
- 14 Standpartner

Seite 5

Investmentmarkt Stuttgart

- Leichter Rückgang
- Verschiebung zu Wohnen
- 2012 soll besser werden
- Rendite: Schere geht auseinander
- Die größten Deals

Seite 7

Azenberg-Areal verkauft

- Epple-Projekt bekommt Zuschlag
- Kaufpreis fast 14 Millionen Euro
- SIM greift

Seite 8

Villa Berg verkauft

- PDI ist neuer Eigentümer
- Park soll bleiben
- Neues Baurecht notwendig

Göppingen

- Einkaufszentrum ohne Sonae Sierra?

Liebe Leser!

2012 wird spannend! Der lang ersehnte Baubeginn von Stuttgart 21, eine OB-Wahl in der Landeshauptstadt, eine unglaubliche Fülle von großen Immobilienprojekten in der gesamten Metropolregion, die anhaltende Euro-Krise und eine unsichere gesamtwirtschaftliche Entwicklung werden dafür sorgen, dass es uns nicht langweilig wird. Weder Ihnen als Akteure noch uns als Ihr journalistischer Begleiter.



Wir hoffen, dass das Jahr für Sie zumindest ruhig angefangen hat, und wünschen Ihnen alles Gute, **Glück, Gesundheit und Erfüllung für 2012!** Denn jetzt geht es Schlag auf Schlag: **Einen neuen Rekord am Stuttgarter Büromarkt** melden die Makler. Noch nie wurde in der Landeshauptstadt so viel vermietet. Erstklassige Flächen sind knapp und lassen viele auf steigende Mieten hoffen. Das erhöht die Realisierungschancen von Projekten.

Core-Immobilien in Stuttgart sind gefragt wie selten, trotzdem gab es einen leichten Rückgang beim Transaktionsvolumen. Was auf den ersten Blick nicht zusammenpasst, lässt sich leicht erklären: Das Angebot fehlt. Auch hier sollten die Projekte mit dafür sorgen, dass dies in den kommenden Jahren anders wird. Nicht ändern wird sich unser Bemühen, die Markttransparenz zu erhöhen und Sie mit wichtigen Informationen zu versorgen. Deswegen haben wir unter anderem die größten Deals für Sie zusammengetragen – selbstverständlich mit Angabe des Kaufpreises.

Das Azenberg-Areal ist verkauft! Auf diese Nachricht wartet die Branche schon lange. Jetzt werden Sie wissen wollen, an wen und für wie viel. Wir verraten es Ihnen. **Auch die Villa Berg ist verkauft.** Das wissen Sie vielleicht schon, aber wissen Sie auch, wie viel Häussler seinerzeit wirklich für sein Lieblingsprojekt bezahlt hat?

Nicht nur der jeweils aktuelle Immobilienbrief Stuttgart dient unseren Lesern als Informationsquelle. **Unsere Homepage zählt jedes Jahr mehr Zugriffe. 2011 waren es fast 58 000 Besuche und 120 000 Seitenaufrufe.** Besonders gefragt sind die Rubriken „Archiv“ mit allen bislang erschienenen Immobilienbriefen und „Reports“. Dort sind inzwischen 70 Studien und Präsentationen eingestellt, von denen einige im Vorjahr über tausend Mal heruntergeladen wurden. Allein dieser Tage sind drei über den Büro- und Investmentmarkt Stuttgart hinzugekommen.

Stuttgart wird dieses Jahr wieder angemessen auf der Mipim vertreten sein. Der Branchenverband IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart und die Stadt organisieren den Messeauftritt gemeinsam und präsentieren sich mit 14 Partnern auf einem 100 Quadratmeter großen Stand mit Terrasse.

Ein Immobilienbrief Stuttgart voll mit guten Nachrichten, so kann es wegen uns weitergehen. Doch dafür müssen Sie sorgen, das ist Ihr Job auch 2012! Wir sind nur, wie schon geschrieben, der journalistische Begleiter, Lober, Kritischer und Analytiker Ihrer immobilienwirtschaftlichen Taten. Also: Frisch auf ans Werk!

Mit herzlichen Grüßen

Ihr

Frank Peter Unterreiner – Herausgeber



MIPIM

Gemeinsamer Stand von Stadt Stuttgart und IWS

Unter dem Slogan „Stuttgart: Dynamic. Innovative. Sustainable.“ präsentiert sich die Landeshauptstadt mit 14 Partnerunternehmen aus der Region den internationalen Investoren in Cannes vom 6. bis 9. März. Der Gemeinschaftsstand von Stadt Stuttgart und IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart mit über 100 m² Fläche verfügt über eine 40 m² große Terrasse, die für Programmpunkte und Gespräche zur Verfügung steht. Standpartner sind Bayerische Hausbau, Bülow, Colliers Bräutigam & Krämer, Dewag Management, Drees & Sommer, ECE, Ellwanger & Geiger Privatbankiers, Fürst Developments, Icade Reim Deutschland, LBBW Immobilien, Strabag Real Estate, Wahlert Rechtsanwälte, Wirtschaftsförderung Region Stuttgart sowie der Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen. Als Sonderstandpartner stellt Burkhardt Leitner seine mehrfach preisgekrönten modularen Messebausysteme für den Standbau zur Verfügung.

UNTERNEHMEN

Züblin kauft Holzbauer

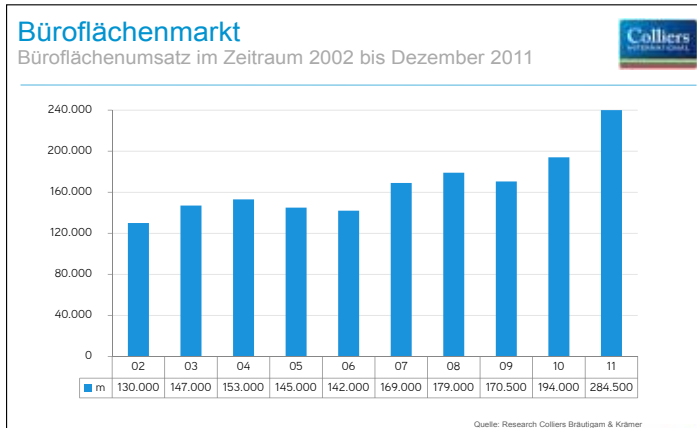
Ed. Züblin, Stuttgart, übernahm rückwirkend zum 1. August die Holzbauaktivitäten des 156 Jahre alten Unternehmens Paul Stephan, Gaildorf, und erschließt sich hierdurch den Zugang zum konstruktiven Ingenieurholzbau. Stephan beschäftigt 75 Mitarbeiter und zählt zu den Marktführern in diesem Geschäftsfeld. Nach Züblin-Angaben soll sich die Marktausrichtung der erworbenen Holzbauaktivitäten nicht grundsätzlich ändern. So wird beispielsweise auch zukünftig ein Leistungsschwerpunkt auf der Herstellung von Brett-schichtholz-Sonderbauteilen liegen und auch Zimmereien – ein wichtiger Kundenkreis von Stephan – werden weiter beraten und beliefert. Im Zuge des Betriebsübergangs wurden alle Mitarbeiter übernommen, die Marke „Stephan“ wird fortgeführt und der Standort Gaildorf bleibt erhalten.

**Büromarkt Stuttgart
Neuer Rekord: 284 500 Quadratmeter!**

Neuer Vermietungsrekord! Die Stuttgarter Makler jubeln und melden 284 500 Quadratmeter Büroflächenumsatz. Im Vergleich zu 2010 ist das eine Steigerung um fast 50 Prozent! Auch 2012 soll überdurchschnittlich werden.

„Es wurde der höchste Flächenumsatz seit Erfassung der Marktdaten verzeichnet“, freut sich Thomas Zaiser, Partner Büovermietung bei Colliers Bräutigam & Krämer (CBK). Aufgrund der gesicherten Wirtschaftslage seien viele Unternehmen bereit gewesen, ein höheres Risiko einzugehen, und hätten sich schneller zur Expansion entschlossen. **Auch die Eigennutzungen hätten**

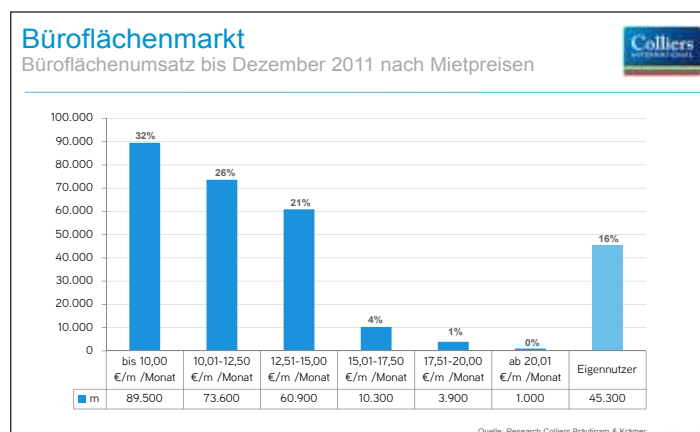
mit 18 Prozent Umsatzanteil zum Rekordergebnis beigetragen. CBK zählte allein 361 Mietverträge. Wesentlich zum Umsatz trugen Bosch, Porsche und das Land Baden-Württemberg bei, meldet Ulrich Nestel, Leiter Büovermietung beim Bankhaus Ellwanger & Geiger.



Prognose: Auch 2012 wird überdurchschnittlich

„Für 2012 erwarten wir ein Volumen von zirka 200 000 Quadratmetern und damit immer noch ein überdurchschnittliches Jahr“, sagt Sandro Camilli, Niederlassungsleiter von Jones Lang LaSalle. Ein Grund für den Rückgang sei, **dass es bei erstklassigen Flächen nur noch drei oder vier Immobilien gebe.** Doch das führt laut Camilli zumindest dazu, **dass die Spitzenmiete steigt und immer mehr Verträge**

für etwa 20 Euro abgeschlossen werden, dieser Trend werde 2012 zunehmen. Diese Ausreißer sind jedoch nicht die Spitzenmiete; von einer Spitzenmiete wird dann gesprochen, wenn mindestens 5 Prozent des Umsatzes auf diese Größe entfallen.



geschätzte 180 000 bis 200 000 Quadratmeter sinkt. Für das erste Quartal seien bereits Deals bekannt, sodass er mit einem Volumen von 50 000 Quadratmetern bis Ende März rechnet. Zu einem guten Ergebnis 2012 wird auch die Anmietung von Ernst & Young am Flughafen über etwa 40 000 Quadratmeter beitragen, die dieses Jahr rechtskräftig werden müsste.

Spitzenmiete auf 18,80 Euro gestiegen

Einen Anstieg der Spitzenmiete binnen Jahresfrist von 17,50 auf 18,80 Euro nennen Nestel wie Zaiser. Nach Ansicht von Ulrich Nestel könnte sie in diesem Jahr aus einem Grund leicht zurückgehen: Außer dem Bülow-Carré würden keine entsprechenden Objekte fertig. **„Die meisten Vertragsabschlüsse – etwas über die Hälfte – entfallen auf die Preisklasse zwischen 10 und 15 Euro“,** sagt Camilli. Erfreulich ist für ihn, dass die **Durchschnittsmiete von 11,23 auf 11,77 Euro gestiegen ist.** Mit rund 70 Prozent

Die Euro-Krise sieht Zaiser als weiteren Grund dafür, **dass potenzielle Mieter dieses Jahr etwas zurückhaltender werden und der Umsatz wieder auf ge-**

UNTERNEHMEN

Scheins kauft Makon

Jürgen Scheins wird Alleineigentümer des Stuttgarter Unternehmens Makon, das berichtet die Immobilien Zeitung. Er übernimmt demnach die Geschäftsanteile des bisherigen Mehrheitseigentümers, eines zur Ebert-Gruppe gehörenden Haustechnik-Dienstleisters. Die strategischen Ausrichtungen seien auseinandergefallen, heißt es laut IZ bei Makon. Das 1996 gegründete Unternehmen beschäftigt 25 Mitarbeiter an den Standorten Stuttgart, München, Nürnberg und Berlin. Die Stuttgarter sind spezialisiert auf technische und Umwelt-Due-Diligence, FM-Beratung und Green-Building-Zertifizierungen. Scheinst ist seit 2005 bei Makon.

DEALS

Edeka kauft Logistik

Edeka Südwest hat in Ellhofen bei Heilbronn drei Logistikkimmobilien von Dexu Funds Management erworben, meldet Thomas Daily. Die drei Objekte, die über 67 500 m² Mietfläche verfügen, sind Teil eines aus 18 Logistikkimmobilien bestehenden Portfolios. Der Großteil der Flächen wird vom Käufer selbst genutzt. Der Lagerflächenanteil beträgt etwa 83 Prozent. DTZ und Linklaters waren beratend tätig.

aller Deals hätten kleinteilige Vermietungen unter 500 Quadratmetern dominiert. Umsatzstärkste Branche waren laut JLL die unternehmensbezogenen Dienstleister mit 51 000 Quadratmetern, gefolgt von der Industrie mit 44 400 Quadratmetern und der öffentlichen Verwaltung mit 41 300 Quadratmetern. CBK sieht hingegen das verarbeitende Gewerbe mit 61 000 Quadratmetern vorne, gefolgt von der öffentlichen Verwaltung mit 42 000 Quadratmetern.

50 Prozent Zuwachs in der Innenstadt, Verdoppelung in der City

Umsatzstärkster Teilmarkt war die Innenstadt mit 97 500 Quadratmetern gegenüber 66 600 Quadratmetern im Vorjahr, sagt Nestel. In der City habe das Volumen von 32 800 auf 63 000 Quadratmeter zugelegt. Stark war laut E&G auch der Umsatz in Bad Cannstatt/Wangen mit 13 400 Quadratmetern, während der Teilmarkt in Degerloch mit 4000 Quadratmetern, am schwächsten abschnitt. In Weilimdorf, an diesem Standort wird auch wegen des Wegzugs von Ernst & Young 2014 Restrukturierungsbedarf gesehen, fiel der Umsatz von 8300 auf 5500 Quadratmeter, weiß Ulrich Nestel.

Büromietmarkt Stuttgart mit Leinfelden-Echterdingen

	2011	2012 (Prognose)
Flächenumsatz in m ²	285.000 (CBK, E&G) 280.400 (JLL)	180.000–200.000 (CBK) 200.000 (JLL)
Fertigstellungen in m ²	45.700 (CBK) 79.100 (JLL)	47.500 (CBK, E&G) 56.500 (JLL)
davon vorvermietet in m ²		33.000 (CBK, E&G) 36.000 (JLL)
Leerstand in m ²	424.000 (CBK, E&G) 500.000 (JLL)	abnehmend
Leerstand in %	5,7 (CBK, E&G) 6,1 (JLL)	5,7 (JLL)
Gesamtflächenbestand in m ²	ca. 7.450.000 (CBK, E&G) ca. 8.200.000 (JLL)	
Spitzenmiete in Euro	18,80 (CBK, E&G) 18,00 (JLL)	leicht sinkend (E&G) 18,50 (JLL)
Durchschnittsmiete in Euro	11,60 (E&G) 11,77 (JLL)	
Spitzenmiete Peripherie in Euro	13,00 (CBK) 13,30 (E&G)	leicht sinkend (E&G)

Quellen: Colliers Bräutigam & Krämer (CBK), Ellwanger & Geiger (E&G), Jones Lang LaSalle (JLL)

Der Leerstand sank nach den Zahlen von E&G sowie CBK binnen Jahresfrist von 479 000 auf 423 600 Quadratmeter.

Den größten Leerstand sieht Nestel in der Innenstadt mit 93 500 Quadratmetern, gefolgt von Leinfelden-Echterdingen mit 73 500 Quadratmetern, der City mit 60 600 Quadratmetern und Weilimdorf mit 42 100 Quadratmetern. Am wenigsten Fläche wartet auf Mieter im Teilbezirk Degerloch mit 11 800 Quadratmetern.

Stuttgart im deutschen Vergleich

Um 47 Prozent ist nach den Zahlen von Jones Lang LaSalle in Stuttgart der Flächenumsatz 2011 gestiegen. Einen stärkeren Zuwachs gab es mit 52 Prozent nur in der **Region München, dort wurden unglaubliche**

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



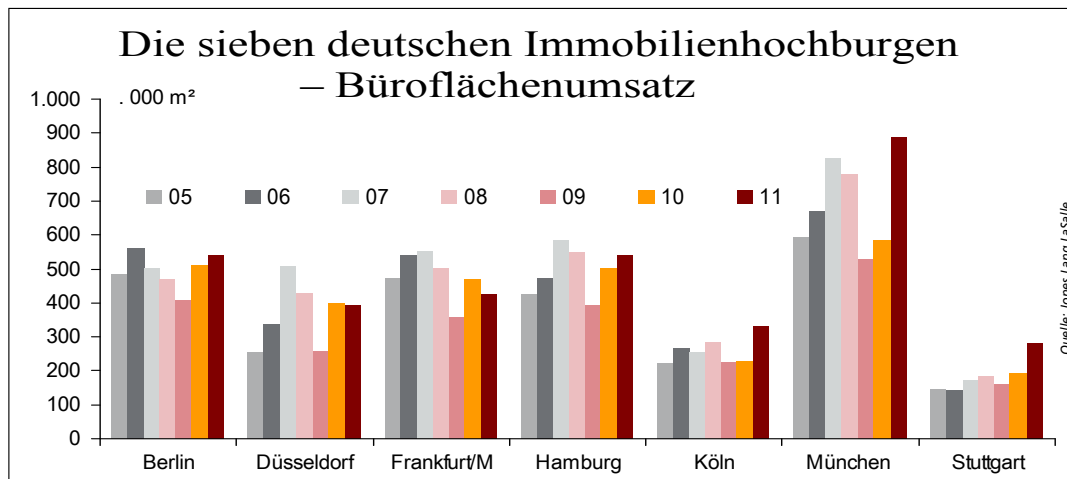
DEALS

Porsche kauft XCEL

Porsche hat von Deltona Real Estate ein 10 Hektar großes Grundstück erworben. Die bebaute Fläche grenzt unmittelbar an das Porsche-Stammwerk in Stuttgart-Zuffenhausen. Der Autobauer will sein Werk erweitern und das Grundstück umfangreich entwickeln. Die Flächen waren Bestandteil des XCEL-Businesscampus, des früheren Standorts von Alcatel Lucent. Derzeit sind Flächen des erworbenen Areals an Bosch und Thales vermietet. Auch Porsche selbst war bislang Mieter einer Teilfläche. CMS Hasche Sigle hat Porsche beraten.

Trender Jeansmode

Das Sindelfinger Mode- und Handelsunternehmen Trender Jeansmode erweitert seinen Sitz und erwirbt in der direkten Nachbarschaft in der Nübstraße 3 in Sindelfingen ein bebautes Grundstück von zirka 5500 m² Größe. Der zukünftige Logistik-Standort soll die logistischen Prozesse optimieren helfen und dient dem zentralen Warenumschlag für die 16 Yeans-Halle-Filialen im vorwiegend süddeutschen Raum. Das Bankhaus Ellwanger & Geiger war exklusiv mit dem Verkauf beauftragt und vermittelte.



887 000 Quadratmeter umgesetzt. In Köln stieg der Umsatz mit 45 Prozent am drittstärksten, das Volumen von 331 600 Quadratmetern ist das zweitniedrigste unter den sieben großen deutschen Büromärkten, liegt aber leider über dem Stuttgarter Niveau. In Hamburg und Berlin stiegen die Umsätze leicht um 7 beziehungsweise 6 Prozent, in Frankfurt sanken sie um 10 Prozent, in Düsseldorf um 2 Prozent.

Der Leerstand ging in Stuttgart mit minus 14 Prozent am stärksten zurück und hat mit 6,1 Prozent unverändert den niedrigsten Stand. In Köln stehen mit 8,1 Prozent die zweitwenigsten Büros leer, in Frankfurt mit 13,9 Prozent die meisten. Leider ist in Stuttgart mit 18,50 Euro auch die Spitzenmiete am niedrigsten, gefolgt von Berlin mit 21,50 Euro. Am teuersten sind Büros in Frankfurt mit 33 Euro. ■

Der Report „Immobilienstandort Stuttgart – Der Büromarkt im Überblick, Stand Dezember 2011“ von Colliers Brütigam & Krämer ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter <http://www.immobilienvlag-stuttgart.de/bueroundinvestment.html>

Die drei größten Vermietungen:

- Die AOK bezog in der Heilbronner Straße 184 in Stuttgart-Nord rund 15 000 Quadratmeter (Eigennutzung).
- Im Postquartier von Hines Immobilien in der Lautenschlager Straße 17, Stuttgart-City, mietete das Land Baden-Württemberg etwa 13 500 Quadratmeter.
- Robert Bosch mietete im Bürogebäude Solaris in der Hessbrühlstraße 21 in Stuttgart-Vaihingen 11 900 Quadratmeter.



ELLWANGER & GEIGER
REAL ESTATE

**UM UNSERE DEPENDANCEN
KENNEN ZU LERNEN, KAUFEN SIE SICH AM BESTEN
DAS DEUTSCHLAND-TICKET DER BAHN.**

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

DEALS

Dr. Scheller verkauft

Kalina International hat in Eislingen/Fils die ehemals Dr. Scheller Cosmetics gehörenden Liegenschaften an zwei Investorengesellschaften verkauft, das berichtet die Immobilien Zeitung. Es handelt sich um 3400 m² Büro- und 8100 m² Lager- und Logistikflächen auf einem 12 600 m² großen Grundstück in der Schillerstraße 21 und 45-47, schreibt die IZ. Der Standort von Dr. Scheller Cosmetics sei im Zusammenhang mit der Verschmelzung mit Coty Germany Mitte 2011 geschlossen worden. Für den Verkäufer vermittelnd tätig sei das Immobilienbüro Brix aus Frankfurt gewesen.

FACHLITERATUR

Wohnungs- und Immobilienlexikon

Umfassend und ganzheitlich das Immobilienwissen unserer Zeit abbilden, das ist der Anspruch des in zweiter Auflage erschienenen „Wohnungs- und Immobilienlexikons“ der beiden Professoren Eduard und Markus Mändle. Über 300 Autoren, davon allein 40 Professoren der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, haben mehr als 1800 Stichworte und über 40 Grundsatzartikel aus den Bereichen Jura, Betriebs- und Volkswirtschaft, Soziologie, Bautechnik und Architektur verfasst. Wohnungs- und Immobilienlexikon, herausgegeben von Eduard und Markus Mändle, Verlag Haufe-Lexware, 1968 Seiten für 148 Euro. ISBN 978-3-87292-300-4

TERMINE

Pflegehotels

„Marktnische Pflegehotels“ lautet der Vortrag von Achim Georg von Georg Consulting Immobilienwirtschaft/Regionalökonomie am 18. Januar beim 100. Property-Lunch Stuttgart von 12.30 bis 14.30 Uhr im Hotel LeMeridien. Die Teilnahme kostet 150 Euro netto. www.propertylunchnetworking.de

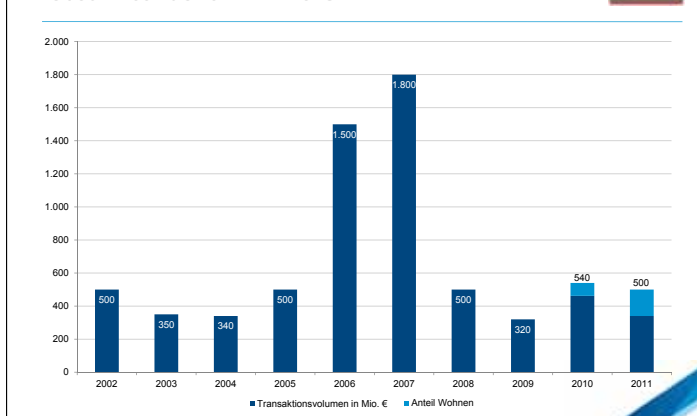
Investmentmarkt Stuttgart Mehr Wohnungsbestände und weniger Gewerbe verkauft

Ausverkauft! Der Mangel an nachgefragten Core-Immobilien war der Grund dafür, dass das Investitionsvolumen in Stuttgart 2010 leicht sank. Zudem verdoppelten sich die Verkäufe großer Wohnungsbestände. Und es fehlten die ganz großen Deals.

Ein Investmentvolumen von **500 Millionen Euro gegenüber 540 Millionen Euro 2010** melden Colliers Bräutigam & Krämer (CBK) und das Bankhaus Ellwanger & Geiger (E&G). „Es war eine deutliche Verschiebung der Assetklassen zugunsten der wohnwirtschaftlichen Investments festzustellen“, sagt Frank Leukhardt, Partner Investment bei CBK. Dieses verdoppelte sich von 80 auf 160 Millionen Euro, während der Anteil gewerblicher Investments von 460 auf 340 Millionen Euro sank. Leukhardt begründet die Zunahme der großen wohnwirtschaftlichen Transaktionen mit dem Angebot (wohnwirtschaftliche Entwicklungen im zweistelligen Millionenbereich sind in Stuttgart aufgrund des Mangels an geeigneten Grundstücken seltener als in anderen Metropolen) und mit der Nachfrage nach risikoaversen Produkten durch private wie institutionelle Investoren.

Transaktionsvolumen (inkl. Wohnen)

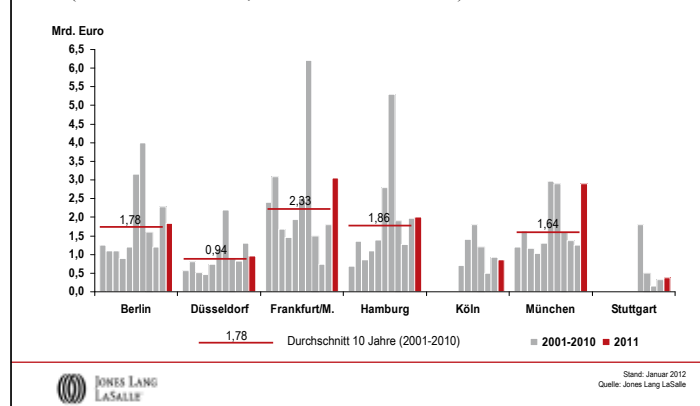
Zeitraum 2002 bis 2011 – in Mio. €



Nicht alle sind mit 2011 zufrieden – 2012 soll besser werden

Leukhardt und seine Maklerkollegen Björn Holzwarth, Leiter Gewerbeimmobilien E&G, und Alexander Veiel, Niederlassungsleiter Jones Lang LaSalle (JLL), sind sich einig: **Nur der Mangel an Core-Immobilien führte zum Rückgang bei den gewerblichen Transaktionen.** Die Nachfrage sei unverändert da. „Eigentlich nicht zufrieden“ ist daher Alexander Veiel. Er hatte auf ein Transaktionsvolumen gewerblicher Immobilien von 500 Millionen gehofft.

Transaktionsvolumina Big 7
(ohne Wohnimmobilien, inklusive lokaler Portfolios)



nen ist. Hier beträgt allein das Projektvolumen 550 Millionen Euro. Ebenso müsste das Postquartier von Hines Immobilien auf den Markt kommen. Generell können in Stuttgart einzelne große Transaktionen dafür sorgen, dass das Volumen in manchen Jahren deutlich nach oben schießt.

Eine Steigerung erwartet Veiel auch wegen der Zunahmen an Projekten, so bauen momentan beispielsweise Carlyle, Bülow und Hochtief Projektentwicklung. Und Veiel hofft, **dass sich einige offene Fonds jetzt von ihren Immobilien trennen,** schließlich stünden etliche unter Verkaufsdruck. Das Problem dabei:

Für 2012 ist Veiel, wie Leukhardt auch, optimistisch und rechnet mit einem Zuwachs. **Holzwarth geht von 500 bis 700 Millionen Euro aus. Das sollte schon deswegen zu schaffen sein, weil in diesem Jahr mit dem Verkauf des Milaneos durch das Konsortium ECE, Strabag und Bayerische Hausbau zu rechnen ist.**

TERMINE

Stuttgarter Immobilienpreis

Das Institut für Baubetriebslehre der Universität Stuttgart und die Stiftung Immobilien laden am 19. Januar um 17.30 Uhr zur Verleihung des 9. Stuttgarter Immobilienpreises in den Hörsaal V der Universität in den Pfaffenwaldring 47 ein. Preisträger ist Sebastian Scharpf mit seiner Arbeit „Fidic Red Book 1999 und die Harmonised Edition – Ein Vergleich mit dem deutschen Bauvertragsrecht“. Den Festvortrag hält Otto Kajetan Weixler, Geschäftsführer Bilfinger-Berger Facility Services, zum Thema „Bewirtschaftung von Immobilien! Übersehen von den Ingenieuren?“

Finanzierungsmarkt

„Welche Einflüsse hat die Krise auf den aktuellen Finanzierungsmarkt?“, darüber referiert Francesco Fedele, Vorstandsvorsitzender der BF.direkt, am 15. Februar von 12.30 bis 14.30 Uhr beim Property-Lunch Stuttgart im Hotel LeMeridien. Fedele spricht beispielsweise über die Herausforderungen für Immobilieninvestoren, die Refinanzierung verbrieftener Kredite und darüber, welche Projektvolumina noch platzierbar sind. Die Teilnahme kostet 150 Euro netto. www.propertylunchnetworking.de

PERSONEN

Junk wird Partner

Die auf Baurecht spezialisierte Stuttgarter Kanzlei Breyer Rechtsanwälte ernannte Daniel Junk zum dritten Partner neben Kanzleigründer Wolfgang Breyer und Michael Burdinski.

Hesselbarth übernimmt Vorsitz

Tilman Hesselbarth hat zum 1. Januar den Vorsitz der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen (ARGE) übernommen. Hesselbarth ist Vorstandsvorsitzender der LBS Landesbausparkasse Baden-Württemberg.

Die zwischen 2005 und 2008 erworbenen Liegenschaften wurden oftmals zu Hoffungspreisen erstanden. Diese lassen sich jedoch nicht mehr realisieren, und so muss der Druck wachsen, damit die notwendigen Abschreibungen vorgenommen werden. Wer zu Marktpreisen eingekauft hat, betont Alexander Veiel, habe hingegen keine Probleme. Es sei ja gerade die Stabilität des Stuttgarter Marktes, die diesen auszeichne.

60 Transaktionen, die meisten im einstelligen Millionenbereich

„2011 wurden über 60 Transaktionen getätigt, wobei etwa 75 Prozent im einstelligen Millionenbereich lagen“, sagt Holzwarth. **31 Prozent des Volumens seien auf Geschäftshäuser entfallen**, 23 Prozent auf Wohnen sowie 22 Prozent auf Grundstücke und Projektentwicklungen.

„Die Käuferseite war stärker gestreut als im Vorjahr“, sagt Leukhardt. „Bei der Käufergruppe waren Bestandshalter mit rund 22 Prozent Anteil am Transaktionsvolumen am aktivsten, gefolgt von semi-institutionellen Investoren und Entwicklern, die mit rund 15 Prozent ebenfalls eine hohe Investitionsbereitschaft zeigten“, weiß Björn Holzwarth. Die Spezialfonds seien häufiger im Wettbewerb mit Privatinvestoren beziehungsweise Family Offices sowie ausländischen Core-Investoren gestanden. Ursache für die Kaufbereitschaft privater Investoren seien unerschwellige Investitionsängste gewesen. Ausländische Investoren hätten stärker geprüft als noch im Vorjahr. Trotzdem war Stuttgart nach den Zahlen von JLL der Markt mit dem geringsten Anteil von Ausländern am Transaktionsvolumen. **Auf der Verkäuferseite waren laut Holzwarth die Projektentwickler mit 26 Prozent die dominierende Gruppe**, gefolgt von privaten Verkäufern und Non Properties mit jeweils 16 Prozent.

Rendite: Die Schere geht weiter auseinander

Bei der Renditeentwicklung setzte sich laut Leukhardt die Polarisierung fort. Im **Core-Bereich** sei sie leicht rückläufig gewesen, Alexander Veiel nennt **5,15 Prozent** für Büros und erwartet 2012 Stabilität. Bei risikoreicheren Investitionen sind die Renditen laut Frank Leukhardt gestiegen, der Trend werde auch 2012 halten. Trotzdem seien Investoren in diesem Segment noch zurückhaltend. Veiel hofft, **dass die Investoren in diesem Jahr wieder „mehr Rendite einkaufen“**, also sich Objekten höherer Risikoklassen zuwenden. Auch Leukhardt sieht **mehr Transaktionen im Segment Core plus und Value Add aufgrund von Neuregelungen im Anlegerschutz und Verkäufen offener Immobilienfonds**.

Stuttgart im deutschen Vergleich

Colliers Deutschland Holding kommuniziert in seiner Städteübersicht nur die gewerblichen Transaktionszahlen. Demnach war Stuttgart mit 340 Millionen Euro der kleinste Markt und musste einen Rückgang um 19 Prozent verkraften. In Düsseldorf lag das Volumen bei 670 Millionen Euro, in Berlin und Hamburg bei jeweils 2,2 Milliarden Euro, in Frankfurt bei 2,8 Milliarden Euro und in München bei 2,9 Milliarden Euro. ■

Der Report „Der Investmentmarkt Stuttgart 2011/2012“ von Ellwanger & Geiger und die Präsentation „Immobilienstandort Stuttgart – Der Investmentmarkt im Überblick, Stand Dezember 2011“ von Colliers Bräutigam & Krämer sind auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter <http://www.immobilienviertel-stuttgart.de/sonstigestudien.html>

Die größten Transaktionen:

- Für knapp 50 Millionen Euro erwarb die Aachener Grund das Geschäftshaus Königstraße 16 vom irischen Investor Ellier.
- Etwa 40 Millionen Euro bezahlte ein spanischer Privatinvestor für die Projektentwicklung Casa Nova von Hochtief Projektentwicklung.
- Für zirka 35 Millionen Euro kauften die GWG und Bietigheimer Wohnbau das Wohnbauprojekt Probstsee aus der Häussler-Insolvenzmasse.
- 26,5 Millionen Euro bezahlte Breuninger an das Land Baden-Württemberg für die Dorotheenstraße 6.
- Für 23 Millionen Euro erwarb Bouwfonds von P+B Planen und Bauen das Studentenwohnheim Leonardo-davinci-Club in der Ernstthaldenstraße.
- Für etwa 20 Millionen Euro erwarb Competo von der AOK deren Areal im Bereich Breitscheid-/Seidenstraße.
- Zirka 16 Millionen Euro bezahlte Alstria der Deka für das Geschäftshaus Rotebühlstraße 98–100.
- Rund 15 Millionen Euro entrichtete die BVK an einen privaten Verkäufer für das Geschäftshaus Königstraße 31.

VERMIETUNGEN

XXX-Lutz

Das Möbelhaus XXX-Lutz mietete in Fellbach eine 1928 m² große Lagerfläche, Dvorak Industriemakler vermittelte.

BEA Antriebstechnik

In Neckartailfingen mietet BEA Antriebstechnik zum 1. April ein Gewerbeobjekt mit 4450 m² Lagerfläche von einer privaten Eigentümergemeinschaft. Dvorak Industriemakler vermittelte den Vertrag.

Tecosim

Der Ingenieurdienstleister Tecosim mietete 627 m² Bürofläche in der Industriestraße 3 in Stuttgart-Vaihingen. Vermieter ist der Immobilienfonds Doba Beteiligung 17, den Vertrag vermittelte Dr. Lübke.

Oft Reisen

Eine 300 m² große Lagerfläche mietete Oft Reisen in der Max-Eyth-Straße 20 in Gerlingen an. Realogis vermittelte.

Oelheld Fellbach

In Fellbach mietete Oelheld eine 292 m² große Lagerfläche, Dvorak Industriemakler vermittelte.

BF.direkt AG Immobilienfinanzierungen

Wir sparen Ihnen die Suche nach der richtigen Bank.

Ihr Finanzierungspezialist für:

- Bauträger
- Immobilienaufteiler
- Projektentwicklungen

BF.direkt AG | Stuttgart

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



Azenberg-Areal verkauft

Epple-Projekt bekommt den Zuschlag

Das Land hat das Azenberg-Areal in Stuttgart an die Epple Projektgesellschaft aus Heidelberg verkauft. Dem Vernehmen nach sollen für das rund 10 000 Quadratmeter große Grundstück in sehr guter Innenstadtlage in der Seestraße/Wiederholdstraße fast 14 Millionen Euro bezahlt worden sein, das wären knapp 1400 Euro pro Quadratmeter!

Es darf davon ausgegangen werden, dass Epple auf dem Azenberg-Areal Wohnungen baut. **Da neues Baurecht geschaffen werden muss, greift das seit rund einem Jahr geltende SIM**, das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell, das einen Anteil von 20 Prozent geförderten Wohnungen vorsieht. Zudem muss das denkmalgeschützte ehemalige Gesundheitsamt erhalten bleiben und die Stadt Stuttgart fordert einen Architektenwettbewerb. Zudem soll laut Ausschreibung ein „**angemessener Anteil**“ für **Baugemeinschaften** vorgesehen sein.



Die alten Gebäude werden Wohnungen weichen

Der Finanzausschuss des Landtags hat bereits im Dezember dem Verkauf der Landesimmobilie zugestimmt, **am 12. Januar war der Notartermin**. Auf den Verkauf des Azenberg-Areals hat die Stuttgarter Immobilienbranche lange gewartet, es dürfte kaum einen maßgeblichen Marktteilnehmer geben, der sich nicht um das Grundstück bemüht hat. Dass jetzt mit Epple ein auswärtiger Marktteilnehmer zum Zug kommt, dürfte bei den Stuttgarter Bauträgern nicht gerade für Begeisterung sorgen. Dabei darf Epple durchaus Erfahrung zugestanden werden: Das Unternehmen hat in Heidelberg beim „Quartier am Turm“ den wohnwirtschaftlichen Teil mit 550 Wohneinheiten entwickelt.

Kaufpreis beträgt fast 14 Millionen Euro

Für Erstaunen dürfte auch der hohe Preis sorgen. „Wir haben zunächst wahnwitzige 9,2 Millionen Euro für das Grundstück geboten, damit wir die Chance haben, im Schnitt für 4500 Euro zu verkaufen“, sagt Matthias Korff von Planbau Schwaben, der zusammen mit Archy Nova, beide in Stuttgart keine Unbekannten, das Projekt stemmen wollte. Schließlich würden hohe Abriss- und Entsorgungskosten anfallen, die Trafostation müsse verlegt werden, das denkmalgeschützte Gebäude sei nur eingeschränkt nutzbar und die geförderten Wohnungen würden zu geringeren Erlösen führen. Kurz nach Gebotsabgabe Ende Juni sei ihnen mitgeteilt worden, dass dies zu wenig sei, dass unter 12 Millionen Euro gar nichts laufe. „Wir haben dann 13 Millionen geboten, darauf gab es noch nicht mal eine Antwort.“

Offener Brief an den Ministerpräsidenten

Ende November hat noch der Verein Vereinigung Stuttgarter Studentenwohnheime für Wirbel gesorgt und in einem offenen Brief an Ministerpräsident Winfried Kretschmann sowie den Wirtschafts- und Finanzminister Nils Schmid und die Wissenschaftsministerin Theresia Bauer gefordert, auf dem Azenberg-Areal ein Studentenwohnheim mit zirka 300 Plätzen und einer Kindertagesstätte zu bauen. ■

PROJEKTE

**Staufen-Galerie
ohne Sonea Sierra?**

Das Shoppingcenterprojekt Staufeu-Galerie in Göppingen steht offenbar vor einem entscheidenden Kurswechsel: Simon Schenavsky und Acrest Property wollen das 110 Millionen Euro teure Projekt nun allein realisieren. Hingegen ist der dritte Projektpartner Sonea Sierra offenbar nicht mehr dabei, das berichtet Thomas Daily. Der portugiesische Projektentwickler habe die Option, das zum Projekt gehörende Bestandsobjekt Frey-Center zu übernehmen und das Projekt allein zu realisieren, nicht wahrgenommen. Deshalb sei der Kaufoptionsvertrag am 9. Januar erloschen, erfuhr Thomas Daily von den Projektpartnern. Schenavsky und Acrest werben nun gemeinsam um die Unterstützung durch den Gemeinderat und die Stadt. Um das Projekt zu finanzieren, werde man „zu gegebener Zeit“ einen „Finanzierungsantrag bei zahlreichen Kreditinstituten einreichen“, zitiert Thomas Daily Acrest und Schenavsky. Geplant ist ein Einkaufszentrum mit rund 24 000 m² Verkaufsfläche. Sonea Sierra war bis Redaktionsschluss für ein Statement nicht zu erreichen, sagt Thomas Daily. Vor Kurzem erst hatte Thomas Daily von einem Streit innerhalb des Investorenkonsortiums berichtet.

PDI will Villa Berg entwickeln Nutzungsänderung für SWR-Studiogebäude nötig

Die Villa Berg ist verkauft! PDI Property Development Investors erwarb die historische Villa, die ehemaligen SWR-Studios und das Parkhaus an der Sickstraße im Stuttgarter Osten aus der Konkursmasse der Häussler-Gruppe.



Die alte Villa ist ein Kulturgut ersten Ranges und muss aufwendig restauriert werden

Bereits Ende Dezember unterzeichnete PDI-Geschäftsführer Mathias Düsterdick die Kaufverträge für die **Grundstücke mit insgesamt 16 640 Quadratmetern**, für das Parkhaus wurde das Erbbaurecht erworben. Für die Düsseldorfer PDI ist es bereits das zweite Stuttgarter Projekt innerhalb kurzer Zeit, Ende vorigen Jahres war Baubeginn für die Maybach-Quartiere. Zwischen Pragsattel und Killesberg entstehen, unter anderem auf Teilen des ehemaligen Weideplan-Areals, rund 120 Wohnungen, eine Kindertagesstätte und ergänzende Handelsnutzungen.

Häussler bezahlte fast 10 Millionen Euro, die PDI deutlich weniger

Die ehemaligen SWR-Gebäude, dazu gehört auch die Villa Berg, wurde bereits 2007 vom Stuttgarter Immobilienunternehmer Rudi Häussler erworben, der Kaufpreis soll laut Zeitungsberichten bei 5 bis 6 Millionen Euro gelegen haben, nach unseren Informationen waren es fast 10 Millionen Euro. **Häussler hatte vor, das Ziel, die rund 20 000 Quadratmeter großen, 1965 eingeweihten Studio-Gebäude abzureißen und mittels eines neuen Bebauungsplans sechzig luxuriöse Eigentumswohnungen in Punkthäusern in den Park zu bauen**, der entsprechend kleiner geworden wäre. Diesem Ansinnen widersetzten sich jedoch große Teile des Bezirksbeirats wie des Stuttgarter Gemeinderats und Baubürgermeister Matthias Hahn.

Das Flugfeld-Sternzeichen für 2012: ein Pilz.

Das dynamische Wachstum auf dem Flugfeld geht weiter. Die Projekte werden 2012 wie Pilze aus dem Boden schießen. Tatsächlich ist dieser Vergleich angebracht, angesichts der rasanten Geschwindigkeit, mit denen sie hier realisiert werden: Die KiTa wird fertig gestellt und das Gesundheitszentrum eröffnet, beim FORUM 1 wird der zweite Bauabschnitt gestartet – um nur einige Highlights zu nennen. Mehr darüber unter



www.flugfeld.info

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 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.

Luxushotel mit Sterne-Restaurant geplant

In der Folge lag das Areal brach, Häussler ließ auch die denkmalgeschützte Villa unangetastet, die vor 160 Jahren für den württembergischen Kronprinzen gebaut wurde und in welcher der frühere SDR einen Sendesaal unterhielt. Die Begründung: Die Sanierung in Höhe von 10 bis 12 Millionen Euro müsse durch die Eigentumswohnungen subventioniert werden. In der Villa wollte Häussler ursprünglich ein Fünf-Sterne-plus-Hotel mit Sterne-Restaurant unterbringen und dazu mit Heiner Finkbeiner, dem Inhaber der Traube Tonbach in Baiersbronn, kooperieren. Später war von einem Wirtschaftsclub die Rede. Im Juli vorigen Jahres schließlich musste Häussler auch für die drei Projektgesellschaften, in die er die drei Immobilien eingebracht hatte, Insolvenz anmelden. Seitdem lief die Suche nach einem neuen Käufer.

Rund zehn Interessenten haben abgewunken: unsichere Rechtslage

Vor fünf Jahren wurde Düsterdick noch von Häussler überboten, jetzt hat er deutlich weniger bezahlt als sein damaliger Konkurrent. Zum günstigen Preis dürfte auch beigetragen haben, dass aufgrund der unsicheren Rechtslage (das Baurecht muss geändert werden) rund zehn Interessenten abgewunken haben, darunter Fürst Development und das Stuttgarter Kinderhospiz. Insgesamt wird die PDI wohl, je nachdem, welches Konzept umgesetzt wird, einen mittleren zweistelligen Millionenbetrag investieren.

Und Mathias Düsterdick hat aus den Fehlern von Häussler gelernt. Er will nicht in den Park eingreifen und die Studio-Gebäude nur umbauen und umnutzen, aber nicht erweitern. Dazu muss das Baurecht geändert werden, doch Düsterdick ist zuversichtlich, dass dies gelingt. Schließlich habe auch die Stadt ein Interesse daran, dass das Gebäude nach dem Auszug des SWR im Sommer nicht verfällt. Wolle sie an dieser Stelle wieder Park schaffen, müsse sie ihr Vorkaufsrecht ausüben.

Parkhaus könnte für die Parkerweiterung abgerissen werden

Für eine Parkerweiterung bietet sich laut Düsterdick das Parkhaus an, für das er keine Verwendung hat, das er aber mit erwerben musste. Das Erbbaurecht läuft 2014 aus, das Grundstück fällt dann an die Stadt zurück. In der Villa Berg sind laut Düsterdick Nutzungen wie Gastronomie, Hotel, Konferenz oder Ausstellungen möglich, aber auch Wohnen sei nicht ausgeschlossen. Die Varianten würden in den nächsten Wochen geprüft.

Auch aus dem Vorgehen von Häussler hat die PDI gelernt. So sollen die Konzepte zunächst mit der Stadt und interessierten Bürgern abgestimmt werden, erst dann will Düsterdick an die breite Öffentlichkeit gehen. Und er will „keine elitären Eigentumswohnungen schaffen“. Düsterdick meint, dass die „einzigartige Lage im Park und dennoch zentral am Rande der Innenstadt eine sehr gute Basis für eine Erfolgsstory des Projekts sind“. ■



SIE WACHSEN UND BRAUCHEN MITARBEITER ?

Immobilienbrief
STUTT GART

Mit einer Anzeige im Immobilienbrief Stuttgart sprechen Sie alle an – auch diejenigen, die eigentlich gar nicht suchen. Nachweislich.

www.immobilienverlag-stuttgart.de/mediadaten

Immobilienbrief
STUTT GART



Zielgruppe: Immobilienbranche | Streuverluste: keine
Erscheinungsweise: 22-mal im Jahr | Verteiler: kostenlos
Redaktion: redaktion@immobilienverlag-stuttgart.de | Tel.: 0711 / 35 10 910
Anzeigen: verlag@immobilienverlag-stuttgart.de | Tel.: 0711 / 900 533 80