

Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 58

www.immobilienbrief-stuttgart.de

18.05.2010

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Logistikpark

Markgröningen

- 30 000 m² Hallenfläche
- DGNB-Goldzertifikat
- 28 Millionen Euro Investment

Seite 4

Logistikregion

Stuttgart-Heilbronn

- 402 000 m² umgesetzt
- Hohe Grundstückspreise und Mieten

Phoenix steigt ein

- Projektmanagement für „Quartier S“

Seite 6

Wohnen im Klarissenhof

- Projekt der BG Esslingen
- Grüne Dächer und Fernwärme

Seite 8

Hochhaus für Feuerbach

- Volksbank abgerissen
- EEW realisiert
- Gebäudekomplex
- Townhouses und große Mietwohnungen

Seite 9

Mipim-Auftritt 2011

- Stadt sucht Standpartner
- Planungssicherheit nötig

Consense erweitert

- Themenpark „Sonnenschutz“

Seite 10

Geothermie total

- Maßgeschneiderte Anlage für GWF-Projekt
- Umgerechnet nur 3,6 l Heizöl pro Jahr und Quadratmeter

Liebe Leser!

Der Fokus der medialen Aufmerksamkeit liegt naturgemäß auf den Megaprojekten. Das ist einerseits verständlich, beeindruckende Großvorhaben wie Stuttgart 21 oder die Neubebauung des Killesbergs schon allein durch ihren bloßen Umfang. Zudem verändern sie das Gesicht einer Stadt deutlich, und dies mit einem Schlag. Andererseits ist es schade, denn die **kleinen und mittelgroßen Projekte sind oft genauso innovativ und für die Menschen im direkten Umfeld genauso prägend.** In ihrer Gesamtheit verändern auch kleinere Vorhaben das Stadtbild und sind überdies wirtschaftlich oft bedeutender.



Daher widmen wir diese Ausgabe des Immobilienbrief Stuttgart ihnen, den mittelgroßen Projekten. Alle sind so spannend, dass sich daraus eine Menge lernen lässt. Greenfield Development plant **in Markgröningen einen ökologischen Logistikpark**, die Zertifizierung nach DGNB-Gold-Standard ist das Ziel. Stolz 28 Millionen Euro beträgt das Investitionsvolumen.

Der Klarissenhof in Esslingen ist das Paradebeispiel für die Nachnutzung eines innerstädtischen Produktionsareals. Hier realisiert die Bau-genossenschaft Esslingen Eigentumswohnungen in fußläufiger Entfernung zur historischen Altstadt. **In Stuttgart-Feuerbach fällt das Hochhaus der Volksbank und macht einem hochwertigen Neubau Platz.** Einkaufen, arbeiten und wohnen finden künftig unter einem Dach statt. Urban kompakt.

Geothermie ist per se nichts Neues, doch den Mut der GWF Wohnungsgenossenschaft hat nicht jeder. In Echterdingen werden 3600 Quadratmeter Wohnfläche ausschließlich mit Erdwärme beheizt, auf eine Zusatzheizung wurde verzichtet. Mit umgerechnet 3,6 Liter Heizöl pro Quadratmeter kommen die Mieter übers Jahr.

Nach der Mipim ist vor der Mipim: Die Stuttgarter Wirtschaftsförderung sucht Standpartner für die Messe 2011. Die Landeshauptstadt soll sich wieder kraftvoll präsentieren. Das nächste Stuttgarter Immobilienhighlight ist jedoch der **Immobilien-dialog Region Stuttgart am 12. und 13. Juli.** Das Programm haben wir dem vorigen Immobilienbrief Stuttgart beigelegt – zu finden auf unserer Homepage unter www.immobilienverlag-stuttgart.de/Archiv.html.

Auch wenn wir uns in dieser Ausgabe schwerpunktmäßig mit kleineren Projekten beschäftigen, eines ist klar: **Sie – unsere Leser – sind für uns die Größten!**

Mit herzlichen Grüßen

Ihr

Frank Peter Unterreiner – Herausgeber



KILLESBERG

Grundstücke ausgeschrieben

28 Bauplätze für Einzelhäuser und Doppelhaushälften sind von der Stadt Stuttgart auf dem Killesberg ausgeschrieben und werden gegen Gebot verkauft. Die Abgabefrist endet am 9. September. Die Grundstücke auf dem Areal des ehemaligen Messegeländes sind für private Käufer reserviert. Die Grundstücksgrößen betragen zwischen rund 423 und 656 m², die Mindestgebote liegen zwischen 380 000 und 524 800 Euro. Sobald der Gemeinderat die Vergabekriterien beschlossen hat, sollen zudem drei Baugrundstücke entlang der Grünen Fuge für Baugemeinschaften ausgeschrieben werden. Der Terminplan sieht vor, dass bis spätestens März 2011 das neue Baugebiet erschlossen ist.

UNTERNEHMEN

Fördervolumen gestiegen

Die L-Bank hat in der Wohnungsbaufinanzierung 2009 eine Fördersumme von rund 1,1 Milliarden Euro zugesagt. Damit wurde das Niveau von 2008 nochmals leicht übertroffen. Schwerpunkt war die Unterstützung junger Familien mit Kindern. So wurden 7500 Familien mit 844 Millionen Euro beim Erwerb oder Neubau von Wohneigentum gefördert. Deutlich gewachsen ist das Interesse privater Bauherren an Finanzierungen regenerativer Heizanlagen, sagt der Vorstandsvorsitzende Christian Brand. Das Darlehensvolumen stieg von 31 auf 50 Millionen Euro. Im Mietwohnungsbau wurden für Neubauten und Modernisierungen insgesamt 278 Millionen Euro vergeben, 2008 waren es 283 Millionen Euro. „Da die L-Bank vor allem steigenden Bedarf bei energetischen Modernisierungen und Sanierungen sieht, wird sie ihr Finanzierungsangebot für diese Maßnahmen ausbauen“, erläutert Brand.

Logistikpark Markgröningen mit DGNB-Goldzertifikat 30 000 Quadratmeter Hallenfläche

Greenfield Development startet ein neues Projekt: Der Logistikpark Markgröningen mit 30 000 Quadratmeter Hallenfläche soll im zweiten Quartal 2011 bezugsfertig sein. Angestrebt wird ein hoher technischer und ökologischer Standard.

„Unser Logistikpark in Vaihingen/Enz ist komplett vermietet, jetzt freuen wir uns auf das Projekt in Markgröningen“, sagt Geschäftsführer Christian Kühn. Kurz nach Ostern erwarb Greenfield Development das 47 000 Quadratmeter große Grundstück im Industriegebiet von der C&A-Gruppe. Im Sträßle lautet die postalische Anschrift. Dort steht momentan noch ein Textillager, das die vergangenen acht Jahre von Hugo Boss für Hängeware genutzt wurde.



Auf die Außengestaltung legt Greenfield Development großen Wert

Kühn berichtet von sehr positiven Gesprächen mit dem Bürgermeister und den Mitgliedern des technischen Ausschusses. Aktuell werden Punkte wie der Brandschutz besprochen. Zudem will der Geschäftsführer noch eine benachbarte Parzelle mit 5000 Quadratmetern hinzuerwerben. Es handelt sich um ein nicht mehr genutztes Gleisgrundstück, eine Bahnfläche, die erst noch entwidmet werden muss. **Bis August rechnet Kühn mit der Baugenehmigung, dann soll es gleich mit Abriss und Neubau losgehen.**

Bänder von Porsche, Daimler und Audi in Reichweite

Um die Vermietung macht sich Kühn keine Sorgen. Er führt jetzt schon Gespräche mit mehreren Interessenten und schwärmt von der guten Lage: **fünf Kilometer bis zur Autobahn, elf Kilometer mit nur zwei Ampeln bis zum Containerterminal** in Kornwestheim. Der Stuttgarter Norden und das Umland seien bei Logistikern besonders beliebt. Auch deswegen, weil 80 Prozent der Fahrten Richtung Norddeutschland gehen würden. Zudem könnten von Markgröningen aus die Bänder der Autofabriken von Daimler, Porsche sowie Audi in Neckarsulm bedient werden.

Vermietung ab 5000 Quadratmetern, Kosten bis 5,50 Euro/m²

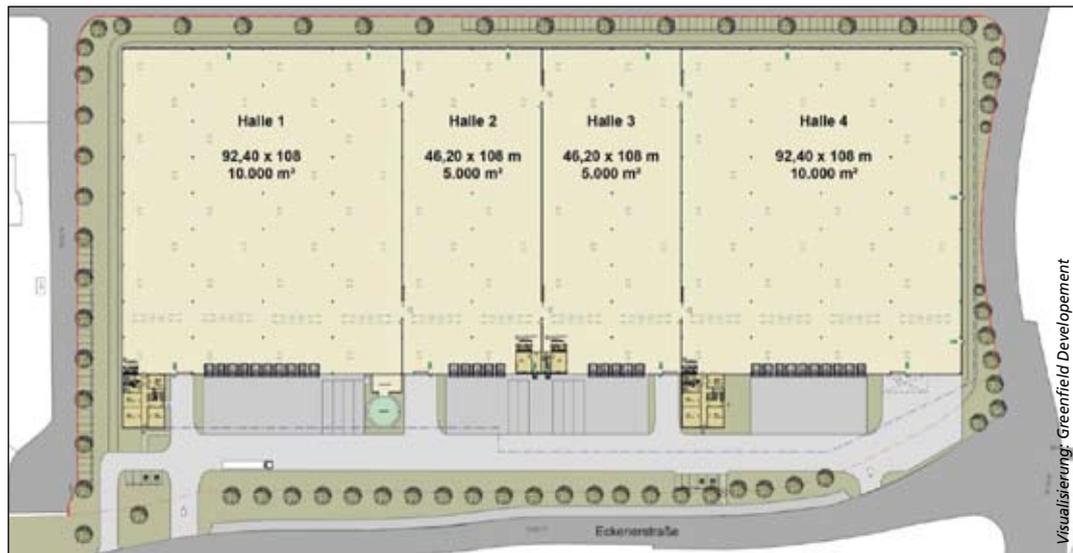
Ab 5000 Quadratmetern vermietet Kühn im Logistikpark Markgröningen mit einer Laufzeit von üblicherweise mindestens acht Jahren. Die Mietpreisspanne beträgt circa 5,20 bis 5,50 Euro, für die Büroflächen werden etwa 9 bis 9,50 Euro fällig. Momentan sind **zwei zweigeschossige, an die Hallen angegliederte Bürotrakte mit je 500 Quadratmetern** vorgesehen, doch könnte auch deutlich mehr Bürofläche realisiert werden, beispielsweise auf dem Dach der Hallen.

Das **Investitionsvolumen** für den Logistikpark mit 30 000 Quadratmetern Hallenfläche beziffert Kühn auf **cirka 28 Millionen Euro**. Wie üblich, würde Greenfield rund 10 Prozent der Anteile der Projektgesellschaft behalten und den Rest an einen Finanzpartner verkaufen. Der sei bereits gefunden, könne aber noch nicht genannt werden.

PROJEKTE

Solardachflächen gesucht

Das Interesse an Dachflächen zur Erzeugung von Solarstrom ist so stark gestiegen, dass die regionale Solardachbörse erstmals komplett ausverkauft ist. Deshalb wird die WRS Wirtschaftsförderung Region Stuttgart die Kommunen der Region anschreiben und über die Möglichkeit informieren, Dachflächen zu vermarkten. „Auch in der Region erleben wir zurzeit einen regelrechten Solarboom. Angebote, die neu eingestellt werden, finden oft schon am selben Tag einen Investor“, sagt WRS-Geschäftsführer Walter Rogg. Gesucht werden vor allem Dächer mit einer Mindestgröße von 200 m², wobei größere Flächen von Vorteil sind. Infrage kommen dafür vor allem öffentliche Gebäude wie Schulen und Sporthallen, aber auch private Fabrik- oder Lagerhallen. Die regionale Solardachbörse funktioniert dabei als Plattform, auf der Anbieter von Dachflächen und Investoren zusammengebracht werden. Seit die Börse 2006 freigeschaltet wurde, wurden rund 70 000 m² Dachfläche vermittelt. www.solardachboerse.region-stuttgart.de



Ab 5000 Quadratmetern Hallenfläche wird vermietet

Montage und Produktion sind möglich

Das Vorhaben sei insbesondere für höherwertige Logistik inklusive Dienstleistungen geeignet, meint Kühn. So werde mindestens eine Halle beispielsweise mit Lichtkuppeln, einer höherwertigen Beleuchtung und einer hohen Tragfähigkeit von Boden und Decke ausgestattet, sodass Produktion und Montage möglich sind. Jede der Hallen wird über mehrere Rampen verfügen, davon eine ebenerdige.

Wie auch beim Logistikpark Vaihingen/Enz oder dem in Lorsch (komplett vermietet an Alnatura) legt Greenfield großen Wert auf einen hohen ökologischen und ästhetischen Standard. So strebt Kühn eine Zertifizierung als nachhaltige Immobilie in Gold nach DGNB an. Auf das Dach kommt eine 30 000 Quadratmeter große Photovoltaikanlage, die Büroflächen sollen mittels Geothermie beheizt werden und man will umweltgerechte Baustoffe einsetzen. Eine hochwertige Isolierung soll den Heizenergieverbrauch der Hallen senken und intelligente Schaltungen steuern das Licht.

„Es gibt so viele hässliche Logistik- und Industrieimmobilien“, sagt Christian Kühn. Die Fassade seines Logistikparks soll hochwertig und in Grün gestaltet werden. Der große Hallenkomplex soll nicht wie ein Monolith wirken. ■

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

PROJEKTE

Phoenix steigt ein

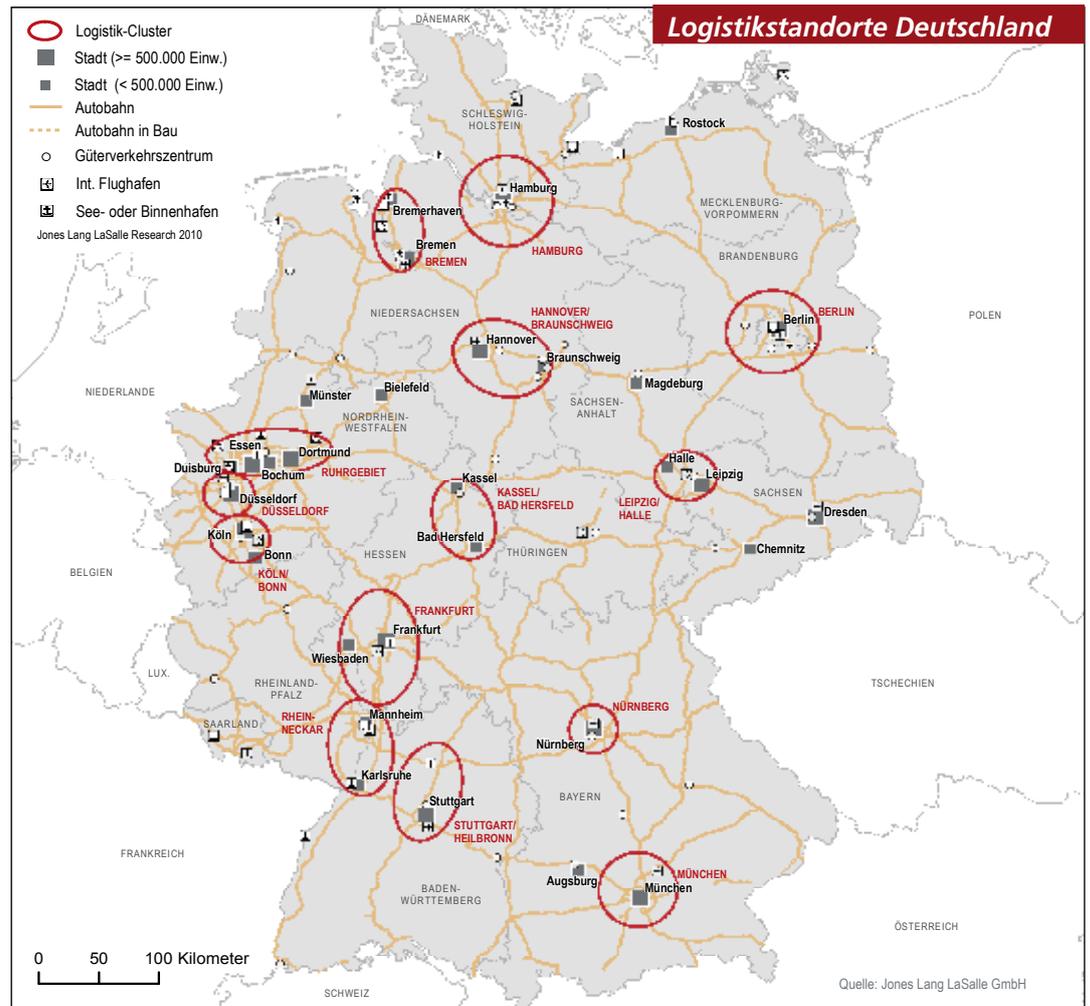
Die Württembergische Lebensversicherung als Investor hat Phoenix Real Estate Development mit dem Projektmanagement des 200 Millionen Euro teuren „Quartier S“ in Stuttgart beauftragt. Der neue Partner ergänzt die bisherigen Berater Sepa und Colliers Bräutigam & Krämer. Im „Quartier S“ sollen etwa 24 500 m² Verkaufsfläche, 7000 m² Bürofläche sowie 100 Wohnungen entstehen. 50 Prozent der Handelsflächen seien bislang vorvermietet. Bis Juli wird mit einem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan gerechnet, die Baugenehmigung könne bis September erteilt werden, der Baubeginn somit noch 2010 erfolgen.

Schlossarkaden

Das in Bad Rappenau bei Heilbronn geplante Einkaufszentrum Schlossarkaden mit 7500 m² hat eine weitere rechtliche Hürde genommen: Der Gemeinderat segnete den Bebauungsplan für das rund 15 Millionen Euro teure Projekt ab, berichtete Thomas Daily. Die Investorengruppe um Harry Krause und die Sepa Projekt- und Entwicklungsgesellschaft kündigte den ersten Spatenstich vor der Sommerpause an. Bislang wurden Mietverträge unter anderem mit Rewe, Charles Vögele, Lidl und Deichmann geschlossen. Die Eröffnung soll im Herbst 2011 erfolgen.

**Stuttgart-Heilbronn gehört zu den teuersten Regionen
402 000 Quadratmeter
Logistikfläche umgesetzt**

In der Metropolregion Stuttgart werden mehr Logistik- als Büroflächen umgesetzt. Und die hier erzielten Mieten sind die zweithöchsten in ganz Deutschland. Das geht aus dem neuen „Logistikimmobilien Report – 2010“ von Jones Lang LaSalle (JLL) hervor.



Knapp 9 Millionen Quadratmeter Logistikfläche wurden 2010 deutschlandweit von Eigennutzern und Mietern abgenommen. 6,2 Millionen Quadratmeter entfallen auf die 14 Logistikregionen (darunter der Raum Stuttgart-Heilbronn) 2,8 Millionen Quadratmeter auf andere Regionen, ermittelte JLL.

**Es ist nicht gut Entscheidungen aufzuschieben.
Sie holen einen immer wieder ein.**

Eine Erinnerung für Ihr neues Büro von Bräutigam & Krämer.



COLLIERS BRÄUTIGAM & KRÄMER GMBH & CO. KG, KÖNIGSTRASSE 5, 70173 STUTTGART
TELEFON 0711/22 7 33-0, WWW.COLLIERS-BK.DE

PROJEKTE

Parkhotel Messe-Airport

Das Parkhotel Stuttgart Messe-Airport in Leinfelden-Echterdingen hat Richtfest gefeiert, das berichtete die Immobilien Zeitung. Das Vier-Sterne-Haus im Zentrum von Echterdingen mit 220 Zimmern, Suiten, zwölf Tagungsräumen, Restaurant und eigener Brauerei soll im Oktober seine Pforten öffnen. Rund 22 Millionen Euro investiert die Parkhotel-Gesellschaft aus Pforzheim, ein Zusammenschluss von vier Unternehmerfamilien. Das Grundstück wurde 2007 von LBBW Immobilien erworben.

HKM baut in Böblingen

Die auf die Entwicklung von Handelsimmobilien spezialisierte HKM Management, die auf dem ZOB-Areal in Böblingen ein Shoppingcenter errichten will, hat sich die angrenzenden Grundstücke von Schönbuch-Bräu an der Bahnhofstraße gesichert, berichtet die Immobilien Zeitung. Damit soll die Entwicklung der Fußgängerzone mit unmittelbarem Anschluss an das geplante Einkaufscenter vorangebracht werden. Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Stadteingang Bahnhofstraße“ durch den Gemeinderat ist für Mai geplant.

Umsatz (nur Flächen ≥ 5.000 m²) nach Logistikregionen 2007-2009			
Logistikregion	Eigennutzer in m²	Vermietungen in m²	Gesamtumsatz in m²
Ruhrgebiet	227.000	637.000	864.000
Hamburg	248.000	535.000	783.000
Kassel/Bad Hersfeld	164.000	455.000	619.000
Frankfurt	23.000	513.000	536.000
Hannover	338.000	171.000	509.000
Rhein-Neckar	218.000	277.000	495.000
Köln-Bonn	254.000	178.000	432.000
Berlin	114.000	298.000	412.000
Stuttgart-Heilbronn	206.000	196.000	402.000
Düsseldorf	208.000	155.000	363.000
Bremen	54.000	213.000	267.000
München	44.000	198.000	242.000
Leipzig	85.000	81.000	166.000
Nürnberg	50.000	57.000	107.000
Summe Regionen	2.233.000	3.964.000	6.197.000
Außerhalb der Regionen	1.288.000	1.475.000	2.763.000
Gesamt	3.521.000	5.439.000	8.960.000

Quelle: Jones Lang LaSalle

Mit einem Flächenumsatz von 402 000 Quadratmetern **liegt Stuttgart-Heilbronn unter den Logistikregionen auf Rang neun. Auffällig ist, dass mit 206 000 Quadratmetern mehr von Eigennutzern abgenommen als vermietet wurden.** Umsatzstärkste Region ist das Ruhrgebiet mit 864 000 Quadratmetern, gefolgt von Hamburg mit 783 000 Quadratmetern und Kassel/Bad Hersfeld mit 619 000 Quadratmetern. Die kleinsten Märkte sind Leipzig mit 166 000 Quadratmetern und Nürnberg mit 107 000 Quadratmetern.

Grundstücke kosten 150 bis 200 Euro pro Quadratmeter

Bei den Kaufpreisen für Logistikgrundstücke liegt Stuttgart-Heilbronn mit 150 bis 200 Euro ganz vorne, vor allem aber ist die Spanne sehr eng, der Einstiegspreis höher als in München oder Frankfurt. In München reicht die Spanne von 120 bis 230 Euro, in Frankfurt von 70 bis 200 Euro. Die nächstteueren Regionen sind Hamburg, Nürnberg und Rhein-Neckar mit einer Obergrenze von 150 Euro. Konkurrenzlos günstig ist Leipzig/Halle mit einer Spanne von 20 bis 50 Euro.

Bei den Mietpreisen nennt JLL für München eine Spanne von 4,50 bis 6,20 Euro – der teuerste Standort. Dann folgt schon Stuttgart-Heilbronn mit 4 bis 5,80 Euro und Frankfurt mit 2,90 bis 5,70 Euro. ■



**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

PROJEKTE

Gold fürs Postquartier

Das Postquartier hat als erste Immobilie in Stuttgart das Leed-



Vorzertifikat (Leadership in Energy and Environmental Design) in Gold des U.S. Green Building Councils für nachhaltiges Bauen erhalten. Damit erreicht das rund 26 500 m² große Sanierungsprojekt einen Nachhaltigkeitsstandard, der mit dem eines Neubaus vergleichbar ist. Das Postquartier von Hines Immobilien erhält das Zertifikat unter anderem für seine effiziente technische Gebäudeausstattung, seine begrünten Dachterrassen und das gute Innenraumklima. „Über diese Auszeichnung freuen wir uns sehr“, sagt Bauleiter Hennig Kiesewetter.

DEALS

Gewerbe-Villa

Panke Immobilien vermittelte eine gewerbliche genutzte Villa im neobarocken und neoklassizistischen Stil in der Stuttgarter Hohenzollernstraße mit 800 m² an Privatinvestoren.

Kristensen kauft

Kristensen Properties hat von Redevco Services Deutschland das C&A-Geschäftshaus in Pforzheim erworben, meldet Thomas Daily. Das in der Östlichen Karl-Friedrich-Straße 1–3 gelegene Objekt verfügt über 8000 m² Nutzfläche und ist vollständig an den Textilfahilialisten vermietet. Die Immobilie wird Portfoliobestandteil des Fonds Kristensen Partners III.

BG Genossenschaft Esslingen überplant Produktionsareal Altstadtnahes Wohnen im Klarissenhof

Mit dem Klarissenhof steht die Baugenossenschaft Esslingen vor einer der größten Investitionen ihrer Geschichte. In guter Innenstadtlage werden 50 Genossenschaftswohnungen saniert und 70 Eigentumswohnungen gebaut. 22 Millionen Euro beträgt das Investitionsvolumen.



Behütetes Wohnen im geschützten Innenbereich

Unter dem Slogan „**Moderne Architektur in historischem Umfeld**“ vermarktet die BG Esslingen den Klarissenhof. Der Name selbst nimmt Bezug zur Historie. In der an ehemaligen Pflegehöfen und Klöstern reichen freien Reichsstadt gab es ein St.-Klara-Kloster und eine danach benannte Straße, berichtet Christian Brokate, Vorstand der 1890 gegründeten Baugenossenschaft, die 7500 Mitglieder hat und 3000 Wohnungen verwaltet. Zudem soll der Name das „**beschützte Zuhause**“ zum Ausdruck bringen.

Der Klarissenhof entsteht zwischen Olga- und Richard-Hirschmann-Straße in der östlichen Innenstadt, **wenige Hundert Meter von der historischen Altstadt entfernt**. Die Baugenossenschaft hatte bereits einige Wohnhäuser entlang dieser beiden Straßen im Bestand. Als das alteingesessene Unternehmen Elektror seinen Sitz in den Scharnhäuser Park verlegte, ergab sich 2007 die Chance zum Erwerb des Betriebsgeländes.

Hintergebäude und Betriebsstätten abgerissen

6600 Quadratmeter umfasst jetzt das Areal. Die Gebäude entlang der Straße bleiben stehen, die Hinterhofhäuser und die Betriebsstätten wurden abgerissen. **So entstand, umgeben von vier Straßenzügen, ein großer geschützter Innenbereich**. Hier errichtet die BG durch ein Tochterunternehmen in mehreren Häusern die 70 Eigentumswohnungen, darunter entsteht eine Tiefgarage mit 130 Stellplätzen. Der Raum zwischen den Häusern wird begrünt und ist Fußgängern und spielenden Kindern vorbehalten.

Die Baugenossenschaft fängt mit der Sanierung der arg in die Jahre gekommenen, 110 Jahre alten Bestandsgebäude an. „Die Grundrisse werden gedreht“, berichtet Brokate. Die Wohnräume, noch zur Straße gelegen wie früher üblich, orientieren sich künftig zum Innenhof. Große Balkone werden davorgesetzt. Hochwertige Genossenschaftswohnungen entstehen, verspricht der Vorstand. Mit den niedrigen Mieten, die die Mitglieder der BG bezahlen, lassen sich solch aufwendige Maßnahmen nicht finanzieren. Dafür sollen die Gewinne aus dem Verkauf der Eigentumswohnungen sorgen.

PERSONEN

Treiber selbstständig

Jürgen Treiber, bis Jahresende
Regionalleiter Stuttgart bei Dr.



Foto: Dr. Lübke

Lübke Immobilien, hat bereits zum Jahresende 2009 gekündigt und Treiber Consulting gegründet, ein Beratungsunternehmen für Projektkoordination und -entwicklung. Unter anderem führt er im Auftrag seines ehemaligen Arbeitgebers die Planung des Hotelparks in Bad Cannstatt weiter.

VERMIETUNGEN

Back-Factory mietet

In einer Projektentwicklung der Centrum Grundstücksgesellschaft und Büll & Liedtke an der Westlichen Karl-Friedrich-Straße 37 in Pforzheim mietete Back-Factory auf Vermittlung von Comfort 90 m² Einzelhandelsfläche an.



Visualisierung: BG Esslingen

Der Innenbereich wird angelegt, Autos verschwinden in der Tiefgarage

Dächer werden begrünt, geheizt wird mit Fernwärme

Zwischen 60 und fast 170 Quadratmeter sind die Eigentumswohnungen groß, überwiegend haben sie drei Zimmer. Die Quadratmeterpreise liegen zwischen 2400 und 3100 Euro. Hinzukommen einige wenige Gewerbeeinheiten, zusammen rund 700 Quadratmeter, beispielsweise für Ärzte oder ein Café. Die Dächer werden extensiv begrünt, geheizt wird mit Fernwärme aus dem Kraftwerk in Altbach, erzählt Brokate. Die Entwürfe stammen vom Esslinger Architekturbüro Mueller, Benzing und Partner.

„Von der Resonanz sind wir positiv überrascht“, sagt er. Der Wunsch, innenstadtnah zu wohnen, sei groß. Die Volksbank Esslingen übernimmt den Vertrieb, etliche Vorverträge wurden bereits geschlossen. Denn noch wird nicht gebaut. Die Bauanträge sind eingereicht, der Bebauungsplan ist in der Aufstellung. Die ersten Eigentumswohnungen sollen zum Jahresbeginn 2012 fertig sein, 2014 könnte das Gesamtvorhaben abgeschlossen werden. ■

Ideen entwickeln und Nutzungskonzepte erarbeiten. Für rund 23 Millionen Quadratmeter Flächen. Bundesweit und citynah. Standortgerecht, marktorientiert, im Dialog mit den Kommunen. Und unsere Kunden füllen die Projekte anschließend mit Leben. So entstehen lebendige, neue Quartiere und Stadtviertel.

Finden statt suchen. Denn wir vermieten auch: Flächen, Hallen und Gebäude für gewerbliche Nutzungen an vielen Standorten.

Stadt liegt im Trend. Aus ökologischen und ökonomischen Gründen. Und aus Lebenslust. Denn hier zu leben und zu arbeiten heißt: ein Café um die Ecke, ein Fitnesscenter in der Mittagspause, Theater am Abend, Kindergarten und Schule in der Nähe. Ganz ohne Pendeln.

Sprechen Sie uns an – gemeinsam lassen wir Ideen Stadt finden!

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
Region Mitte
Mergenthalerallee 15–21
65760 Eschborn
Tel: +49 (0)6196 52 32-250
Fax: +49 (0)6196 52 32-259
info@aurelis-real-estate.de
www.aurelis-real-estate.de



VERMIETUNGEN

Podologische Praxis

In der Hirschstraße 36 in Stuttgart mietet die Podologische Praxis Blank 90 m² Praxisfläche auf Vermittlung von Ellwanger & Geiger an.

Ausstellungsfläche

Realogis hat 1000 m² Lagerfläche in Ostfildern in der Mergenthalerstraße 3/5 an Baumann Graphische Handelsgesellschaft vermittelt. Die Immobilie wird vom Mieter als Ausstellungsfläche für gebrauchte Maschinen für die Druckweiterverarbeitung genutzt. Vermieter ist ein Privatinvestor.

Wolframstraße

Für das Bürogebäude Wolframstraße 36 vermittelte Angermann zwei neue Nutzer. Die Deutsche Post mietet für einen Zustellstützpunkt 511 m² im EG. Dafür werden umfangreiche Ausbaurbeiten durchgeführt. Der Umzug wurde erforderlich, weil der Postbetrieb bislang im Nordflügel des Bonatzbaus untergebracht ist, der abgerissen werden soll. Weitere 600 m² wurden an ein Dienstleistungsunternehmen vermietet.

Kompakt urban: einkaufen, arbeiten und wohnen Ein neues Hochhaus für Feuerbach

Ein Wahrzeichen in Feuerbach wird abgerissen – und wieder aufgebaut. Rund 25 Millionen Euro investiert die EEW in eine neue Gebäudezeile in bester Lage des Stuttgarter Stadtteils.

Für Feuerbach ein Hochhaus: **25 Meter** reckte sich der ehemalige Hauptsitz der Feuerbacher Volksbank in den Himmel. Der Standort: die Stuttgarter Straße 67–77, der beste Teil der Haupteinkaufsstraße. Seit der Fusion mit der Stuttgarter Volksbank war das Gebäude als Verwaltungssitz überdimensioniert. Zudem stammte es aus den 1960er-Jahren und war technisch veraltet. So kam, was kommen musste: der Abriss.



Das alte Hochhaus (links) ist schon weg, die neue Gebäudezeile muss noch gebaut werden

Die **EEW Gesellschaft für Grundbesitz und Projektentwicklung aus Sindelfingen** erwarb die Immobilie und einige angrenzende Gebäude, die ebenfalls der Abrissbirne zum Opfer fallen. Das Feuerbacher Büro **Schwarz Architekten** plante die Neubauten auf dem frei werdenden Areal. Es entsteht ein Gebäudekomplex mit Läden im Erdgeschoss, einer gewerblichen Nutzung im ersten Obergeschoss, darüber Wohnungen und unten einer gemeinsamen Tiefgarage. Als **Mieter** stehen bislang ein **DM-Drogeriemarkt** fest, der 720 Quadratmeter Verkaufsfläche belegt. Auch **die Volksbank wird wieder einziehen** und 1200 Quadratmeter abnehmen.

Kühlräume in den Wohnungen dank Geothermie

„Wir haben Geothermie – zum ersten Mal in Feuerbach“, freut sich Architekt Werner Schwarz. Es sei außerordentlich schwierig gewesen, dafür eine Genehmigung zu bekommen. **Die Mieter würden davon durch Heizkosten profitieren, die bei einem Viertel des sonst Üblichen liegen**, meint Axel Schumann, geschäftsführender Gesellschafter von EEW. Durch die Geothermie wird eine **Bauteilekühlung** ermöglicht und die an die Küche angrenzenden Kühlräume der Mietwohnungen – ein seltener Luxus – umweltfreundlich und geldbeutelchonend temperiert.

Große Mietwohnungen und Townhouses

Im neu erbauten Hochhaus entstehen über den gewerblich genutzten Etagen große Wohnungen. In der angrenzenden Gebäudezeile setzt Schwarz darüber Townhouses, die über zwei Etagen, eine Terrasse (darunter liegen die Gewerbeeinheiten, sie sind tiefer als die Townhouses) und einen Dachgarten verfügen. **Die Wohneinheiten sind zwischen 130 und 240 Quadratmeter groß und sollen für etwa 12 bis 13 Euro pro Quadratmeter vermietet werden.**

Offen sei noch, sagt Schumann, ob der Gebäudekomplex im Eigentum der EEW bleibt oder ob er veräußert wird. Doch eines stünde fest: „Entweder es bleibt am Stück bei uns oder es geht am Stück weg“. ■

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



KONGRESSE

Consense erweitert

Die Consense – internationaler Kongress und Fachmesse für Nachhaltiges Bauen – erweitert ihr Angebot. So stellen beispielsweise führende Hersteller ihre Produkte in einem Themenpark „Sonnen-schutz“ vor. Des Weiteren erhält die Messe Verstärkung durch eine Sonderschau zu nachhaltigen Bau- und Designmaterialien sowie eine Ausstellung von nachhaltigkeitsorientierten Stadtquartieren. Die Organisatoren, die DGNB Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen und die Messe Stuttgart, bieten auf der dritten Consense vom 22. bis 23. Juni wieder unter dem Motto „Nachhaltigkeit – quo vadis?“ Innovationen und Impulse für die Bau- und Immobilienwirtschaft. International renommierte Architekten, Ingenieure, Investoren, Projektentwickler und weitere Experten präsentieren Projekte und diskutieren Erfahrungen. Ein Highlight: Erstmals erhalten modernisierte Bestandsbauten der Nutzungsart Büro- und Verwaltungsgebäude das DGNB-Vorzertifikat.

Perspektiven für Kommunen bietet die Sonderschau der DGNB zu Stadtquartieren. Im Messebereich der Consense zeigen Städte ihre Ansätze zur nachhaltigen Entwicklung. Für Quartiere wurde in den vergangenen Monaten eine erste Version dieses DGNB-Nutzungsprofils erarbeitet. www.dgnb.de

Wirtschaftsförderung braucht Planungssicherheit Standpartner für Cannes gesucht

Nach der Mipim ist vor der Mipim. Aufgrund des langen Vorlaufs wirbt die Wirtschaftsförderung Stuttgart jetzt schon um Standpartner für die Messe im März 2011 im südfranzösischen Cannes.

„Ohne eine gesicherte Finanzierung können wir unser Engagement 2011 nicht aufrechterhalten“, erklärt Stuttgarts Wirtschaftsförderer Klaus Vogt. **Bislang sei die Stadt immer in Vorleistung gegangen** und habe neben der Organisation auch das finanzielle Risiko getragen, das sei leider aufgrund des gestiegenen Defizits nicht mehr möglich. Auch andere Städte, München beispielsweise, würden so verfahren und von ihren Standpartnern bereits jetzt eine verbindliche Zusage einfordern.

Unternehmen wurden angeschrieben

Daher hat Vogt kürzlich einen Brief an die Stuttgarter Immobilienunternehmen verschickt **mit der Bitte, bis zum 28. Mai ihre Teilnahme als Standpartner verbindlich zu erklären**. Denn bis Mitte Juni muss der Standplatz gebucht und angezahlt werden. 314 000 Euro hat das Engagement Stuttgarts im vergangenen Jahr gekostet, 32 000 Euro an ausgabewirksamen Kosten (also ohne beispielsweise Organisations- und Personalkosten) übernahm die Wirtschaftsförderung aus ihrem Etat. Der Rest kam von den Partnern. Nicht enthalten in dieser Summe ist das gecharterte Flugzeug, das sich durch die Flugtickets refinanzierte.

Die Klassengesellschaft wird abgeschafft

Für 13 000 Euro bietet Vogt 2011 eine einheitliche Standpartnerschaft an, Partnerschaften unterschiedlicher Kategorien und mit gestaffelten Beträgen wird es, wie im Immobilienbrief Stuttgart vom 23. März angekündigt, zumindest im nächsten Jahr nicht geben. „Wir offerieren damit ein Standpartnerpaket mit umfangreichen Serviceleistungen, das deutlich günstiger ist als in den Vorjahren“, wirbt Klaus Vogt.

Die Messe ist eine Plattform für die Immobilienwirtschaft

„Nur gemeinsam können wir einen Messeauftritt bewerkstelligen“, appelliert der Wirtschaftsförderer und macht klar: Die Messe ist letztlich auch eine Plattform der Immobilienwirtschaft – wenn diese sich nicht entsprechend finanziell beteiligt, muss das Engagement heruntergefahren werden. **Im Extremfall bedeutet dies: kein Messestand mehr** neben Hamburg, Berlin und Ruhrgebiet in der vierten Etage mit Terrasse, sondern ein kleinerer Auftritt im Tiefgeschoss, der ehemaligen Tiefgarage.

Die Meinung des Immobilienbrief Stuttgart: Der Standort Stuttgart braucht zwingend einen adäquaten Auftritt auf der Mipim. Ein Fernbleiben der Messe – wie in Vor-Vogt-Zeiten schon passiert – wäre ebenso wie ein kleiner Stand im Keller weder der Landeshauptstadt noch der lokalen Immobilienbranche angemessen. ■



Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH

Immer am Puls der Zeit. Unsere aktuellen Seminarangebote.

07. – 09. Juni 2010

Intensivkurs Buchhaltung (Modul 3: Das Anlage- und Umlaufvermögen)

09./10. Juni 2010 (S/KA)

Vermieten heißt auch „verkaufen“ – Von den Techniken der Spitzenverkäufer lernen

08. Juni 2010

Aktuelles Arbeitsrecht

15. Juni 2010

Umsatzsteuer und Vorsteuerabzug bei Wohnungsunternehmen

22. Juni 2010

Forderungsmanagement – Strategien, Mietrückstände vermeiden/abzubauen

23./30. Juni 2010 (KA/S)

Qualitätssicherung bei Instandhaltung und Modernisierung

AWI · Herdweg 52 · 70174 Stuttgart
Tel.: 0711 16345-601 · Fax: 0711 16345-699
info@awi-vbw.de · www.awi-vbw.de

FACHLITERATUR

Diplomarbeit „Investitionsverhalten von Versicherungen“

„Investitionsverhalten von Versicherungen in Immobilien am Beispiel der offenen Immobilienfonds“ lautet das Thema einer an der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen vorgelegten Diplomarbeit, die mit der Traumnote 1,0 bewertet und bislang dreimal ausgezeichnet wurde, unter anderem vom VbW. Autor Marcel Eckert zeigt auf, dass Immobilien in den nächsten Jahren mehr und mehr an Bedeutung für die Assekuranz gewinnen werden. Neben dem klassischen Direktbesitz untersucht er verschiedene indirekte Anlageformen, vor allem Investitionen in offene Immobilienfonds. Mittels einer Erhebung unter den 50 größten Lebensversicherungen werden die Erwartungen, Trends und Entwicklungen der Assekuranz im Hinblick auf Immobilien dargestellt. Weiter wurden Experteninterviews von Versicherungen, Vermögensverwaltern und Anbietern von offenen Immobilienfonds durchgeführt. Dabei wurden Vergleiche von bereits veröffentlichten Studien mit eingearbeitet. Die Arbeit ist zu beziehen bei Marcel Eckert, eckertm@gmx.de, 193 Seiten für 59 Euro.

Wärmepumpe mit drei Kompressoren

Geothermie konsequent umgesetzt

Der Einsatz von Erdwärme findet immer mehr Verbreitung. Ungewöhnlich ist jedoch, was die GWF Wohnungsgenossenschaft realisiert hat: 3600 Quadratmeter Wohnfläche werden nur mittels Geothermie beheizt. In Leinfelden-Echterdingen steht eine der größten Anlagen dieser Art im Wohnungsbau.



Foto: Haller Fensterbau



Foto: Haller Fensterbau

Eine Maßanfertigung aus der Schweiz: Links sind die drei Kompressoren sichtbar

„Normalerweise wird Geothermie unterstützend eingesetzt, beispielsweise zusätzlich zu einem klassischen Gaskessel“, erklärt Joachim Kaiser, Vertriebsmitarbeiter bei Viessmann. **Das erhöht die Kosten, da zwei Systeme angeschafft und unterhalten werden müssen.** In der Regel wird eine Wärmepumpe von der Stange auf die Anlage eingestellt. Die Heizanlage ist meist überdimensioniert, was zwar einen Sicherheitspuffer bietet, aber Kosten steigert und die Effizienz senkt. Für das Projekt der GWF, erklärt Kaiser, sei die Wärmepumpe eigens angefertigt worden. Ein Unikat mit drei Kompressoren, von denen jeder eine Leistungsstufe darstellt. **Und der Heizungsbauer wäre bereit gewesen, bei der Dimension an die Grenze der benötigten Last zu gehen.**

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.

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.

Härtetest bestanden: Der kalte Winter war kein Problem

Siegfried Lorenz, Vorstand der GWF, ist hochzufrieden. Anfang November war der Bezug der 39 Wohnungen in der Stadionstraße 54–58 in Echterdingen. „Es gab keine Probleme, trotz des langen und harten Winters“, freut er sich. Die Anlage wäre so gut wie nie auf der höchsten Leistungsstufe, drei Verdichtern, gefahren, trotzdem hätten es die Bewohner warm gehabt.

1800 Meter Erdwärmesonden befinden sich unter der Tiefgarage im Erdreich. Zwei Leitungen münden im Technikraum, eine bringt das durch das Erdreich vorgewärmte Wasser an. „**Abkühlen ist Energiegewinn**“, bringt Jakob Sierig die komplexe Technik auf den Punkt. Sein Unternehmen Geothermiekontor ist für die Planung und den korrekten Betrieb der Heizanlage zuständig. Und dabei ist Feinarbeit angesagt.

„**Ein Grad Celsius zu viel oder zu wenig bedeutet 2,5 Prozent Effektivitätsverlust**“, erläutert Dierk Weippert, zuständig für Vertrieb und Projektionierung bei der Stuttgarter Viessmann-Niederlassung.



Große Balkone und Fensterfronten zur Südseite

148 000 statt 30 000 Euro Investitionskosten

Eine konventionelle Heizung hätte die GWF 30 000 Euro gekostet. Für die Tiefenbohrungen sind 86 000 Euro angefallen, für die Wärmepumpe weitere 62 000 Euro, zusammen also 148 000 Euro. „Und das war noch günstig“, versichert Joachim Kaiser. **Eine Wärmepumpe dieser Dimension könne das Doppelte kosten.**

Die Kosten für die Anlage in der Stadionstraße beziffert Sierig auf 95 Euro netto pro Quadratmeter Wohnfläche. Eine bivalente Heizung (Erdwärme plus Gaskessel) in einem vergleichbaren Projekt mit 4200 Quadratmetern Wohnfläche hätte 135 Euro netto pro Quadratmeter gekostet. Zudem sei dort der Energieverbrauch etwa doppelt so hoch wie ursprünglich geplant, da der ursprünglich als Notheizung gedachte Gaskessel ständig heizen würde.

Klassisches Investoren-Nutzer-Dilemma

Trotzdem sieht sich Lorenz im klassischen Investoren-Nutzer-Dilemma. Seine Wohnungsgenossenschaft investierte, die Mieter profitieren. Der Vorstand geht von einem Drittel der üblichen Heizkosten aus. Umgerechnet 3,6 Liter Heizöl sollen pro Jahr und Quadratmeter anfallen, davon 2,4 Liter für die Heizung, der Rest für Warmwasser. Zum geringen Energieverbrauch würden auch die kompakte Bauweise, die Kerndämmung, Dreifachverglasung auf der Nord- und große Fensterfronten auf der Südseite beitragen.

Baukosten 1300 Euro brutto inklusive Garage und Außenanlagen

Der Standard liegt etwas unter KfW 40, was der GWF durch ein zinsverbilligtes Darlehen eine Ersparnis von 24 000 Euro im Jahr bringt. Die Gesamtinvestition betrug 6,4 Millionen Euro, nur 2 Millionen Euro mussten finanziert werden. Dem stehen Mieteinnahmen in Höhe von 380 000 Euro gegenüber. Die **Durchschnittsmiete beträgt 8,44 Euro**, erklärt Lorenz, bei reinen Baukosten von brutto 1300 Euro inklusive Tiefgarage und Außenanlagen.

Dafür bekommen die Mitglieder einiges geboten: Fußbodenheizung, Parkett, bodengleiche Duschen mit Ganzglasabtrennung, Abstellraum in der Wohnung, Glastüren und große Balkone mit Blick ins Grüne. Die Einheiten sind zwischen 45 und 145 Quadratmeter groß, überwiegend handelt es sich um familienfreundliche Vierzimmerwohnungen. ■