

Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 76

www.immobilienbrief-stuttgart.de

22.02.2011

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Stuttgart auf der Mipim

- Erwartungen der Branche
- „Klasse statt Masse“

SIM

- Antrag von Grünen und SPD fällt enttäuschend aus

Seite 4

Behr-Areal

- Wendlingen verabschiedet B'Plan

Seite 5

Logistikmarkt

- Es boomt wieder
- Keine Umzugsreserve
- Große Flächen fehlen
- 6,50 Euro Spitzenmiete

Seite 8

VBW kritisiert

Landeswärmegesetz

- Gutes Ziel, falscher Weg
- Sanierung wird teurer

Seite 9

IVD-Immobilienpiegel

- Werte von 82 Gemeinden
- Preise steigen in Ba-Wü
- Zu wenig Fertigstellungen

Marketingpreis

- HfWU schreibt aus

Seite 11

Vaihinger Band

- Verkehrsanbindung als Pluspunkt
- Planungswerkstatt trägt Früchte

Weststadt Esslingen

- Wettbewerb entschieden

Liebe Leser!

Klasse statt Masse – das spiegelt die Erwartungen der Immobilienbranche an die Kontakte auf der Mipim wider, trifft auf den diesjährigen Stuttgart-Stand auf der Messe in Cannes zu und ebenso auf die Delegation aus der Metropolregion. **Trotzdem sind wir gespannt, wie die Welt auf unseren Neun-Quadratmeter-Stand reagiert** und mit welchen Botschaften und vielleicht sogar Abschlüssen die Stuttgarter die Heimreise antreten. Über die Erwartungen berichten wir bereits in dieser Ausgabe Ihres Immobilienbrief Stuttgart.



„Think K“. Beides sind gute Nachrichten für die Metropolregion und machen Mut – hoffentlich auch denjenigen, die mit Ihrem Projekt noch nicht so weit sind.

Neues von SIM, dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell: Grüne und SPD greifen die Forderung des Immobilienbrief Stuttgart und des IWS nach mehr Flexibilität leider nur minimal auf, verschärfen aber auch die Vorlage der Verwaltung.

Die Nachfrage nach Logistikflächen boomt wieder, was fehlt ist das Angebot. Die Gefahr

ist daher groß, dass – wie wir es schon einmal vor der Krise skizziert haben – fehlende moderne Logistikimmobilien das Wirtschaftswachstum bremsen. Wo finden sich Logistikstandorte? Wohin kommt das dringend benötigte Güterverkehrszentrum? Die Politik hat darauf noch keine Antworten.

Aurelis hat Fragen gestellt – und Antworten bekommen. Die Entwicklung des **Vaihinger Bands** geht unter Beteiligung der Bürger in die entscheidende Phase. Profitieren soll der gesamte Stuttgarter Stadtteil, so lautet der hohe Anspruch.

Klasse statt Masse. Erwartungen und Mut. Fragen und Antworten. In diesem Umfeld, unter Ihnen, unseren Lesern, fühlen wir uns wohl und hoffen, nicht allzu sehr abzufallen.

Es grüßt Sie sehr herzlich

Ihr

Frank Peter Unterreiner – Herausgeber

Erwartungen erfüllt und Mut belohnt. Projektanmietungen fehlen in Stuttgart, damit haben viele Marktteilnehmer zu kämpfen. Hochtief Projektentwicklung hat in schweren Zeiten das **Casa Nova** begonnen, die Sanierung der ehemaligen Hauptverwaltung von Reader's Digest. Jetzt wurde mit **GSK Stockmann & Kollegen ein weiterer großer Mieter gewonnen**, sodass etwa ein dreiviertel Jahr vor Fertigstellung rund die Hälfte vermietet ist. Fürst Development ist mit der Bebauung des alten Messegeländes ein Projekt mehr als ambitioniert angegangen. 70 Prozent der Gewerbeflächen sind vermietet und die Hälfte der Wohnungen verkauft, **am 2. März ist Spatenstich für**



„Think K“: Bald Baustart auf dem Killesberg

Visualisierung: Fürstdevelopment



STANDORT

Änderungen bei SIM

Die Forderungen vom Immobilienbrief Stuttgart und IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart zu mehr Flexibilität bei SIM, dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell, haben zu einem Antrag von Grünen und SPD geführt, der enttäuschend ausfällt. So soll zwar die Wohnbauquote in Ausnahmefällen an einem bis zu 1 km entfernt liegenden Ersatzstandort realisiert werden können, dann allerdings nicht mehr in Höhe von 20, sondern 30 Prozent. Außerdem soll es künftig nicht mehr möglich sein, eine Ablösesumme zu zahlen, berichtet die Stuttgarter Zeitung. Zudem soll – diese Forderung stand bei den Grünen schon länger im Raum – SIM künftig schon für alle Grundstücke gelten und nicht erst ab einer Mindestgröße von 2000 m². Am 24. März wird der Gemeinderat darüber entscheiden, in dem SPD und Grüne zusammen mit SÖS und den Linken die Mehrheit haben. Die Forderungen des Immobilienbrief Stuttgart zu SIM – thematisiert in den vergangenen beiden Ausgaben – haben neben dem IWS jetzt auch Haus & Grund Stuttgart aufgegriffen.

Pilotstadt Kornwestheim

Von der Telekom ist Kornwestheim als Pilotstadt zum Ausbau eines superschnellen Glasfasernetzes ausgewählt worden, das bis zum Endkunden geführt wird. Die Stadt verspricht sich davon einen Standortvorteil und Imagegewinn, zudem werden die Kosten für das Pilotprojekt von der Telekom übernommen.

Stuttgart auf der Mipim

Kontakte pflegen nach der Devise: Klasse statt Masse

In zwei Wochen findet im südfranzösischen Cannes die internationale Immobilienmesse Mipim statt. Stuttgart ist mit einem kleinen Stand vertreten und lädt am zweiten Messetag zu einem Abendessen ein. Wir haben einige der Stuttgarter Mipim-Besucher gebeten, sich über ihre Erwartungen an die Messe zu äußern.



Foto: Drees & Sommer

Gute Gespräche, die die Stadt weiterbringen

Klaus Vogt | Leiter Wirtschaftsförderung | Landeshauptstadt Stuttgart

„Ich freue mich sehr, dass es uns gelungen ist, den interessierten Akteuren der Bau- und Immobilienwirtschaft wieder eine Plattform auf der Mipim zu bieten. Die „Stuttgart Lounge“, unser neues Konzept in Form eines kleinen und feinen Meetingpoints, ist auf große Resonanz gestoßen. 22 Delegationsteilnehmer und fünf Standpartner nutzen unser Angebot.“

Stuttgart zählt europaweit zu den erfolgreichsten Immobilien- und Wirtschaftsstandorten. In der Landeshauptstadt werden jährlich rund 2,5 Milliarden Euro bewegt. Die Nachfrage nach Wohnraum und Büroflächen steigt kontinuierlich. Dies bestätigt auch der jüngste „European Regional Economic Growth Index“ von LaSalle Investment Management. In der Rangliste mit den 100 wichtigsten europäischen Wirtschaftsregionen konnte sich Stuttgart wiederholt unter den besten zwanzig (Platz 13) europäischen Standorten behaupten.

Ich hoffe, dass die Erwartungen unserer Partner erfüllt werden. Darüber hinaus wünsche ich mir, ganz im Sinne unseres diesjährigen Slogans „stay connected“, konstruktive Gespräche mit Investoren, die die Stadt weiterbringen.“



1+1=3

Schön, wenn man das richtige Team an seiner Seite hat.



STANDORT

LBBW-Wohnungen

Die kommunalen Wohnungsunternehmen von Esslingen, Friedrichshafen, Karlsruhe, Konstanz, Mannheim, Stuttgart und Ulm wollen ein Konsortium bilden und sich am Bieterverfahren für die Wohnungsbestände der LBBW Immobilien beteiligen. Freiburg und Heidelberg werden noch im Februar über einen Beitritt entscheiden. Weiteren interessierten Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen soll ein späterer Erwerb der in ihrem Gebiet liegenden Bestände ermöglicht werden. Die LBBW muss sich bis Ende 2012 vom Geschäftsfeld Wohnungen trennen. Dies hat die EU-Kommission im Zuge der Kapitalerhöhung zur Auflage gemacht. Der LBBW gehören insgesamt etwa 24 000 Wohnungen, davon allein 3900 in Stuttgart.

MARKT

Preissteigerung Wohnen

Die durchschnittliche Angebotsmiete für eine Wohnung in Stuttgart ist von 9,20 Euro im ersten Halbjahr 2009 auf jetzt 9,50 Euro gestiegen, ermittelte Jones Lang LaSalle. Der durchschnittliche Kaufpreis einer Eigentumswohnung kletterte von 2310 auf 2390 Euro.

Plattform für Networking

Francesco Fedele | Vorstandsvorsitzender | BF.direkt

„Die Mipim ist für BF.direkt die zentrale Plattform, um das Networking voranzutreiben und potenzielle Neukunden anzusprechen. Die einflussreichsten Experten der Immobilienwirtschaft sind auf der Mipim in Cannes vertreten. Um BF.direkt weiter im internationalen Immobilienmarkt für strukturierte Finanzierungen zu etablieren, müssen wir auf der Mipim vertreten sein.“

Die Mipim ist aus meiner Sicht im letzten Jahr zu einer Arbeitsplattform geworden, auf der sich nur diejenigen treffen, die hohe Entscheidungskompetenz haben. So setzen wir darauf, auch in diesem Jahr einige interessante Neukontakte zu knüpfen und andere aufzufrischen oder vertiefen zu können. Die Präsenz von Stuttgart auf der Mipim hilft uns als Stuttgarter Unternehmen, den Finanzplatz Stuttgart bekannter zu machen.“



Erwarten großes Interesse an Stuttgart

Björn Holzwarth | Leiter gewerbliche Immobilien | Bankhaus Ellwanger & Geiger

„Das Marktumfeld hat sich aufgeheitert. Das belegen steigende Volumina an den europäischen Vermietungs- und Investmentmärkten und die positiven Ausblicke von Experten. Zwar ist es noch zu früh, euphorisch zu sein. Die Mipim dürfte nach der Krise jedoch wieder von Optimismus geprägt sein. Es ist wieder wesentlich mehr Kapital im Umlauf, das Investitionschancen sucht.“

Wir beobachten dabei eine erstarkte Nachfrage internationaler Investoren. Angesichts der Stabilität des deutschen Marktes und speziell von Stuttgart erwarten wir großes Interesse an unserer Region. Investoren und Verkäufer werden die Messe auch dazu nutzen, getätigte Deals bekannt zu geben. Ellwanger & Geiger wird mit Experten aus den Bereichen Fonds- und Asset Management, Investment und Research auf der Mipim vertreten sein. Unser Fokus wird auf Gesprächen mit Investoren, Bestandhaltern und Entwicklern liegen. Wir werden bestehende Kontakte pflegen, streben aber auch Neukontakte an. Dabei gilt: Klasse statt Masse.“



aurelis. Ideen finden Stadt.



Bei uns finden Sie citynahe Grundstücksflächen – vorwiegend in Metropolen und Metropolregionen. Nutzen Sie diese letzten städtebaulichen Freiräume für Ihre Projektentwicklung! Oder mieten Sie bei uns: Wir bieten Ihnen Freiflächen für gewerbliche Nutzungen und hohe Flexibilität.

PROJEKTE

Praktiker kommt

2013 möchte Praktiker seinen ersten Bauplatz in Stuttgart eröffnen. Derzeit läuft das Baugenehmigungsverfahren.

Quartier am Karlsplatz

Es könnte einen sogenannten Plan B geben, nach dem Breuninger das Quartier am Karlsplatz ohne Beteiligung des Landes in abgespeckter Form alleine realisiert, das berichtet Hildegund Obwald in der Stuttgarter Zeitung. Dabei würde das umstrittene Hotel Silber stehen bleiben.

Behr-Areal

Für das brachliegende Wendlinger Areal des einstigen Automobilzulieferers Behr gibt es neue Pläne. Vital-Bauconsult aus Bietigheim-Bissingen will es erwerben und dort unter anderem einen Rewe-Markt mit 1500 m² Verkaufsfläche, ein Hotel sowie ein Restaurant unterbringen. Ansiedeln sollen sich außerdem die Unternehmen Chemoform und Karl M. Reich. Insgesamt sollen 250 Arbeitsplätze entstehen, allein Vital-Bauconsult will mindestens 9,5 Millionen Euro investieren. Der Gemeinderat hat jetzt einen entsprechenden Bebauungsplan verabschiedet.

Ein geeigneter Stand im nächsten Jahr

Peter Tzeschlock | Mitglied des Vorstands | Drees & Sommer

„Die Immobilienmesse in Cannes ist eine der wichtigsten Plattformen für internationale Unternehmen. Zudem bietet sie vor allem für Regionen und Städte eine Chance, sich als attraktive Standorte zu präsentieren.“

Wir nutzen die Präsenz vor Ort, um uns mit Bauherren, Investoren und öffentlichen Auftraggebern darüber auszutauschen, wie der hohe Immobilienstandard in Stuttgart gehalten und noch verbessert werden kann. Das Thema wirtschaftliche und energetische Bestandsoptimierung wird dieses Jahr sicher zentralen Stellenwert einnehmen: In Stuttgart bedingt die Flächenknappheit, dass der Bestand optimal genutzt werden muss. Zudem sind zahlreiche Immobilien in die Jahre gekommen, sodass diese ökonomisch und ökologisch optimiert werden müssen. Stuttgart hat einen der interessantesten Immobilienmärkte Deutschlands. Dieses Jahr steht anstelle des Gemeinschaftsstands eine Neun-Quadratmeter-Lounge zur Verfügung. Um das wirtschaftliche Potenzial der Region auf internationalem Parkett angemessen zu repräsentieren, hoffen wir auf einen eigenen Stadtstand im nächsten Jahr.“



Erwarten gesunde Nachfrage nach Immobilienkrediten

Peter Brenner | Niederlassungsleiter | Eurohypo

„Wir erwarten für unseren Standort eine lebhaftere Nachfrage nach vermieteten Immobilien aus unserer Region Stuttgart. Nachgefragt werden gut vermietete Büros, Handelsimmobilien und Wohnimmobilien. Hierfür stehen wir als Eurohypo mit unserer Immobilienexpertise und Marktnähe mit gutem Netzwerk zur Verfügung. Gerne begleiten wir unsere Kunden und Geschäftspartner, auch Nichtkunden aus Baden-Württemberg, bei allen Finanzierungsfragen um die Immobilie und stehen ihnen mit unserer Kernkompetenz Immobilienfinanzierung gerne zur Seite.“

Wie in den Vorjahren erwarten wir zielgerichtete konstruktive Gespräche mit Investoren und Developern und hoffentlich konkrete Finanzierungsanfragen. Nachdem die Immobilie wieder mehr im Anlagefokus ist, erwarten wir eine gesunde Nachfrage nach dem knappen Gut Immobilienkredit.“ ■



**ELLWANGER
& GEIGER**
REAL ESTATE

**MANCHE VERMIETEN M², WIR VERMIETEN
FLÄCHENWIRTSCHAFTLICHKEIT.**



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

„Think K“

Neue Mieter im Projekt „Think K“ von Fürst Development sind Laralex-Apotheken, Scholz-Gastronomie und die Bäckerei Treiber. Scholz betreibt ein Bistro am Stuttgarter Marktplatz und die Speisemeisterei. Auf dem Killesberg will der Gastronom ein Restaurant mit durchgängig warmer Küche und eine Eisdiele eröffnen. Treiber möchte neben der klassischen Bäckerei ein Selbstbedienungscfé einrichten. Generalunternehmer für den am 2. März beginnenden ersten Bauabschnitt mit 150 Millionen Euro Investitionsvolumen ist Züblin. Der Baubeginn für das Szenario mit 150 Millionen Euro Investitionsvolumen soll im Herbst sein.

DEALS

AIK kauft „N 155“

Die Sifel Holding hat nach Sanierung und drei Jahren Haltezeit das ehemalige Arbeitsamt in der Stuttgarter Neckarstraße („N 155“) an die APO Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft (AIK) weiterverkauft. Die AIK bringt das Objekt mit 6455 m² Bürofläche in einen Immobilienspezialfonds ein. Mieter sind unter anderem Fischer-Appelt, TV Media und Jung von Matt.

Logistikmarkt Region Stuttgart

Keine Umzugsreserve vorhanden

In der Region Stuttgart boomt die Nachfrage nach Logistikflächen und es ist alles wieder wie vor der Krise: Große und moderne Objekte fehlen. Grundstücke sind für Logistik zu teuer und die Logistiker müssen immer weiter ins Umland ausweichen.

„Der Gesamtbedarf an Logistikdienstleistung nimmt wieder zu und nach einem starken ersten Halbjahr hat sich in den vergangenen sechs Monaten der Markt weiter erholt“, bilanziert Oliver Stenzel, Geschäftsführer Realogis Immobilien Stuttgart, das Jahr 2010. Die enorm gestiegene Nachfrage sei vor allem der wieder erstarkten Automobilindustrie und dem Maschinenbau geschuldet, gleichzeitig verzeichneten Handelsunternehmen und das Segment alternative Energien einen wachsenden Bedarf.

Einen Flächenumsatz von 217 000 Quadratmetern für den Raum Stuttgart/Heilbronn meldet Jones Lang LaSalle. 195 000 Quadratmeter für die Wirtschaftsregion Stuttgart meldet Markus Knab, Leiter Industrie- und Logistikimmobilien beim Bankhaus Ellwanger & Geiger.

Colliers Bräutigam & Krämer ermittelte für die Region Stuttgart ein Volumen von 160 000 Quadratmetern, das durch zwei Abschlüsse mit zusammen zirka 85 000 Quadratmetern dominiert wurde. Dabei handelt es sich einmal um eine Anmietung von 55 000 Quadratmetern durch Rewe in Bondorf und von etwa 30 000 Quadratmetern durch Daimler in Sinsheim.

Viele Anfragen können nicht bedient werden

„Es gibt weiterhin einen Nachfrageüberhang an modernen Logistikflächen“, bedauert Knab. „Viele Flächenanfragen über 10 000 Quadratmeter konnten mangels Angebot nicht bedient werden“, bedauert Hubert Reck, Partner bei Bräutigam & Krämer. Es gebe keine Umzugsreserve. **Im Kreis Böblingen stünde ein Angebot von 2000 Quadratmetern einer Nachfrage von 35 000 Quadratmetern gegenüber.**

„Viele 2009 auf Eis gelegte Projekte wurden 2010 aktiviert oder bereits schon realisiert“, weiß Stenzel. Obwohl inzwischen einige moderne Logistikprojekte in Planung seien beziehungsweise gerade realisiert würden, mangle es weiterhin an geeigneten Flächen, nicht nur bei Neubauten, sondern auch im Bereich der Bestandsimmobilien. „Durch die spürbare Erholung und durch den gestiegenen Bedarf der Industrie **suchen Investoren jetzt wieder verstärkt nach geeigneten Grundstücken für moderne Logistikparks und**

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



HOCHTIEF
HTP PROJEKT
ENTWICKLUNG

CasaNova, Stuttgart
www.casanova-stuttgart.de

DEALS

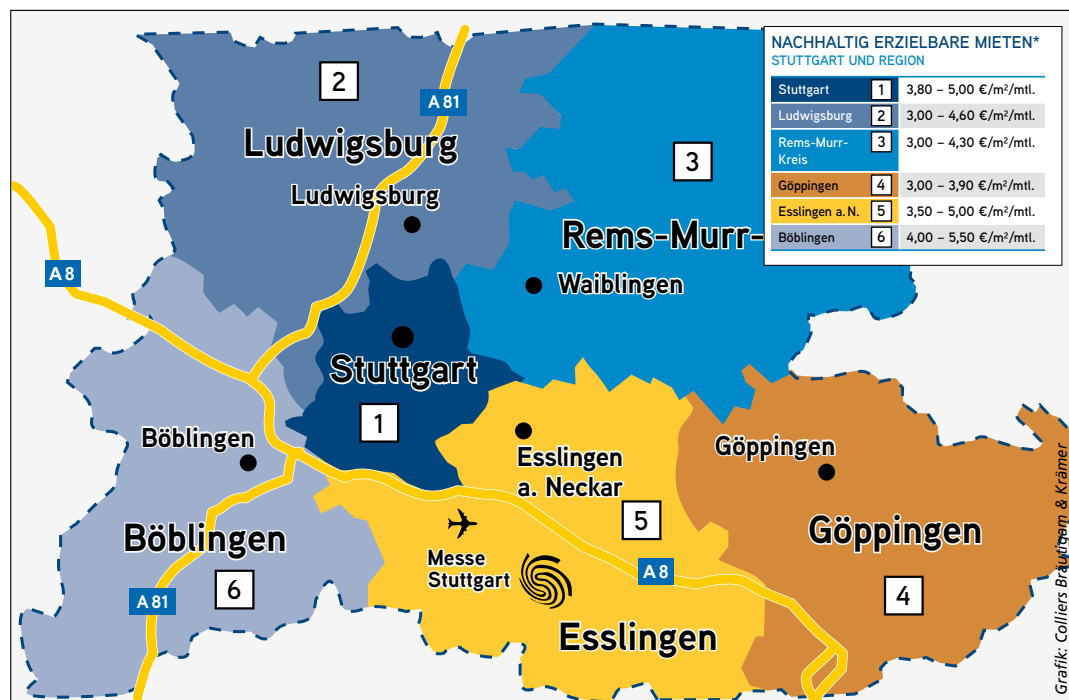
WGF kauft Bankgebäude

Die Düsseldorfer WGF hat in Stuttgart am Gaskessel die nahezu leer stehende Büroimmobilie Talstraße 14 erworben und will diese zum hochwertigen Apartmenthaus umbauen. Die Immobilie aus dem Baujahr 1988 hat 5300 m² BGF und gehörte einst der Stuttgarter Volksbank. Diese benötigte die Büroflächen nach einer Fusion nicht mehr und veräußerte das Objekt zusammen mit anderen innerhalb des genossenschaftlichen Lagers weiter, unterhält dort aber noch eine Bankfiliale. Nach dem Umbau will die WGF mit den 69 Apartments vor allem Geschäftsleute ansprechen, die sich länger in Stuttgart aufhalten. Die Eröffnung ist für das erste Halbjahr 2012 vorgesehen.

VERMIETUNGEN

Gess & Partner

Gess & Partner verlegt seine Stuttgarter Niederlassung von der Sophienstraße 40 in die Königstraße 31. Auf Vermittlung von Angermann Real Estate Advisory und Alfred Pfeiffer Immobilien hat der Personaldienstleister 125 m² angemietet. Der Umzug erfolgte Mitte Februar, Vermieter ist die Grundstücksgemeinschaft Königstraße 31.



Logistikmarkt Region Stuttgart: Hohe Nachfrage und Mietpreise, wenig Angebot

-projekte“, sagt Stenzel. Die Aufgabenstellung für Investoren sei allerdings aufgrund der hohen Grundstückspreise, die im Schnitt zwischen 200 und 250 Euro pro Quadratmeter liegen, nicht einfach. **Deshalb würden immer mehr Standorte in den angrenzenden Regionen geprüft**, hier seien die Preise teilweise um bis zu 100 Euro niedriger.

Stabile Mieten – 6,20 bis 6,50 Euro in der Spitze

Die Mietpreise sind laut Realogis 2010 im Vergleich zu 2009 stabil geblieben und liegen **im Bestand zwischen 4 und 4,80 Euro für Industrie- und Logistikflächen**. In den Landkreisen Böblingen und Esslingen und anderen sehr guten Lagen werden teilweise auch zwischen 5 und 5,50 Euro erreicht. Aufgrund des begrenzten Angebots an geeigneten Flächen im Zusammenhang mit den hohen Grundstückspreisen liegen die Mieten **bei modernen Neubauprojekten** laut Realogis **zwischen 5,50 und 6 Euro**, in guten bis sehr guten Lagen reichen sie bis 6,50 Euro. Ellwanger & Geiger sieht die Spitzenmiete bei 6,20 Euro.

Wealth Management

Lässt sich mein Immobilienportfolio noch weiter optimieren?

Die Baden-Württembergische Bank ist tief mit der Region und den Unternehmen in Baden-Württemberg verwurzelt. Sie verbindet die Nähe einer Privatbank mit der Leistungsfähigkeit eines erfahrenen und flexiblen Finanzdienstleisters. All dies bildet das Fundament für ein Wealth Management, das weit über eine reine Vermögensverwaltung hinausgeht.

Sie wollen mehr über die Werte und Leistungen des Wealth Managements der BW-Bank wissen?

Herr Oliver Spittler informiert Sie gerne in einem persönlichen Gespräch: **0711 124-44337 oder Oliver.Spittler@bw-bank.de**
www.bw-bank-wealth.de

BW|Bank

VERMIETUNGEN

GSK ins Casa Nova

GSK Stockmann & Kollegen verlässt das Kronen-Carré und zieht im Dezember ins Casa Nova, den ehemaligen Hauptsitz von Reader's Digest. Die Anwaltssozietät belegt die obersten vier Etagen, insgesamt 1750 m². Vorigen Herbst wurden bereits die BDO Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und Wolfer & Goebel Bau und Projekt als Mieter gewonnen. Insgesamt ist damit rund die Hälfte der 12 000 m² Mietfläche vergeben.

Joey's Pizza Service

Auf Vermittlung von Angermann hat Joey's Pizza Service 110 m² in der Rotebühlstraße 98–100 / Reuchlinstraße 27–29 in Stuttgart angemietet. Vermieter ist Deka Immobilien.

Schlecker nach Münster

In der Nagoldstraße 53–55 in Stuttgart-Münster vermittelte Ellwanger & Geiger eine Verkaufsfläche von rund 395 m² an den Drogeriefilialisten Schlecker, der hier sein neues Vertriebskonzept umsetzen möchte. Das Fachmarktzentrum, in dem auch die Einzelhandelskette Netto-Discount eine Fläche von zirka 1300 m² angemietet hat, ist somit langfristig vollvermietet. Alle Vermietungen erfolgten durch Ellwanger & Geiger.

Überwiegend kurz- bis mittelfristige Mietverträge

„Mietverträge wurden aufgrund von Kundenvorgaben an die Logistikbranche und dem Wunsch nach Flexibilität beim Flächenmanagement überwiegend mit kurz- bis mittelfristigen **Laufzeiten zwischen drei und fünf Jahren** abgeschlossen“, berichtet Stenzel. Längere Mietvertragslaufzeiten von über fünf bis zehn Jahren seien 2010 auch wieder erreicht worden, aber weiterhin eher die Ausnahme und würden überwiegend moderne Neubauflächen beziehungsweise längerfristige Standortverlagerungen von Unternehmen betreffen.

Nach dem Anstieg der Vermietungsergebnisse würde die Stabilisierung des Marktes 2011 weiterhin von der Belastbarkeit des Wirtschaftsaufschwungs abhängen. „Die allgemeine Nachfragesituation lässt bisher auch für 2011 eine positive Entwicklung erwarten. **Die gestiegene Nachfrage nach modernen Logistikflächen und die nach wie vor fehlenden geeigneten Flächen erfordert eine Ausweitung der Standortauswahl in die angrenzenden Regionen entlang der Autobahnen A81 sowie A8**“, sagt Stenzel.

Wieder deutlich mehr Projekte

Das Angebot an projektierten Flächen sei in der Region deutlich gestiegen, sagt Reck, es würde etwa dem vorjährigen Flächenumsatz – also 160 000 Quadratmeter – entsprechen. Er rechnet daher mit einer **Zunahme der Großabschlüsse**. Unternehmen würden aus veralteten Flächen in die Neubauten umziehen. „**Gebaut wird nicht spekulativ, sondern nur, wenn es einen Mieter gibt**“, meint Markus Knab.

Die Veränderungen der Prozessabläufe, unter anderem durch Optimierung vor allem in der Schlüsselbranche Automobilindustrie, sowie ein verstärkter Kostendruck werden den **Trend zum Outsourcing laut Realogis auch 2011 verstärken**. „Insgesamt“, ist sich Stenzel sicher, „wird der Wirtschaftsstandort Region Stuttgart weiter an Bedeutung gewinnen und für die Logistikbranche sowie Investoren zunehmend einflussreicher.“ ■

Nettomietpreise in der Region Stuttgart nach Immobilientypen

- **Hochwertige Logistikimmobilien** mit mindestens 10,50 Meter Hallenhöhe, großzügige Andienungszonen und Minimum ein bis zwei Tore pro 1000 Quadratmeter Hallenfläche, effiziente Beheizungssysteme. Mietpreis: 5 bis 6,50 Euro.
- **Funktionale Bestandsimmobilien** mit 6 bis 8 Meter Hallenhöhe, Rampen und/oder ebenerdige Andienung, großzügige Andienungszonen, Heizung, Sprinkleranlage, teilweise Krananlage. Mietpreis: 3,70 bis 5,50 Euro.
- **Einfache Hallenflächen** mit bis zu 5 Meter Hallenhöhe, unzureichende Belichtung und Dämmung, meist nur ebenerdige Andienung. Mietpreis: 3 bis 3,90 Euro.
- **Service- und Produktionsflächen** im Stadtgebiet bis 7 Euro (Durchschnittspreis: 6,50 Euro), im Umland bis zu 5 Euro (Durchschnittspreis: 4,75 Euro).

Noch frei: Baufelder an der Wall Street.

Herzlich willkommen im Gewerbegebiet „Am Wall“ auf dem Flugfeld Böblingen/Sindelfingen. Doch es sei darauf hingewiesen: Die Wall Streets sind nicht als Banken-Mekka geplant, sondern als Standort für handfeste, gewerbetreibende und innovative Branchen. Die freien Baufelder finden Sie direkt neben der Autobahn-Ausfahrt A 81, aus Richtung Stuttgart kommend linker Hand. Im Netz finden Sie alle Infos unter



www.flugfeld.info

VERMIETUNGEN

Schwäbisches Restaurant

In der Heinrich-Baumann-Straße in Stuttgart-Ost eröffnet auf 200 m² ein schwäbisches Restaurant. Vermieter ist eine Privatperson, den Vertrag vermittelte ETC-Immobilien.

PERSONEN

Schönenberger zur LBBW

Thorsten Schönenberger übernimmt spätestens zum 1. Juli als Bereichsleiter die Führung des Geschäfts mit gewerblichen Immobilienfinanzierungen bei der LBBW in Stuttgart. Er folgt Rainer Konopka, der nach 33-jähriger Tätigkeit bei der LBBW und deren Vorgängerinstituten sowie Tochterunternehmen in den Vorruhestand geht. Schönenberger ist derzeit noch bei der Landesbank Hessen-Thüringen für internationale Immobilienfinanzierung zuständig. Nach verschiedenen beruflichen Stationen konzentrierte sich der Bankkaufmann und Betriebswirt zuvor bis 2008 auf das Immobiliengeschäft in Nordamerika der HSH Nordbank, beziehungsweise deren Vorgängerinstitut Hamburgische Landesbank.

VBW: Landeswärmegesetz beeinflusst Investoren Gutes Ziel, aber falscher Weg

Bis 1. April werden das Umwelt- und das Wirtschaftsministerium des Landes über die ersten Erfahrungen zum Erneuerbare-Wärme-Gesetz Baden-Württemberg (EWärmeG) vor dem Landtag berichten. Die Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Baden-Württemberg haben den Ministerien eine recht genaue Rückmeldung über die bisherigen Erkenntnisse geliefert.

Die VBW-Mitgliedsunternehmen stehen den Zielen des Klimaschutzes und der CO₂-Reduktion grundsätzlich positiv gegenüber, haben sie doch bislang jährlich hohe Modernisierungsleistungen erbracht und erneuerbare Energien eingesetzt. „Nun ändert das Wärmegesetz aber das Investitionsverhalten der Unternehmen“, urteilt Friedrich Bullinger, geschäftsführender Vorstand des VBW Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen. **Das Gesetz würde dazu führen, dass sich langfristig ausgelegte Bestandsentwicklungsstrategien nicht mehr erfüllen lassen.**



Es muss gedämmt werden, aber ohne Zwang, fordert der VBW

Eigentümer werden zu Maßnahmen gezwungen

„Muss überraschend eine Heizungsanlage in einem Gebäude ausgetauscht werden, so ist der Besitzer gezwungen, auch umfassende Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen und erneuerbare Energien einzusetzen. Er investiert viel Geld, das ursprünglich anderweitig, beispielsweise zur energetischen Modernisierung weiterer Gebäude mit dem Ziel der Reduzierung des Wärmebedarfs, eingesetzt werden sollte“, sagt Bullinger. Hauptansatzpunkt müssten nicht neue Energiequellen, sondern die Energieeinsparung sein.

Das Wärmegesetz verteuert die Sanierung

„Das Wärmegesetz verteuert die energetische Modernisierung der einzelnen Gebäude. Es verhindert damit eine rasche Verbesserung des gesamten Bestandes. **Leuchttürme mögen presserwirksam sein – die zählbare Reduzierung des Energieverbrauchs ist ökologisch und ökonomisch sinnvoller**“, meint der VBW. Bullinger weist darauf hin, dass diese zusätzliche wirtschaftliche Belastung die Unternehmen in ihrem sozialen, ökonomischen und ökologischen Handeln einschränke. **In den anderen Bundesländern gebe es keine entsprechenden Vorschriften für den Wohnungsbestand. Das Ziel der CO₂-Einsparung werde so konterkariert.**

Die höheren Kosten führen zu höheren Mieten

Kritik üben die Unternehmen daran, dass die hohen Kosten sowohl in der Branche als auch bei den Mietern finanziell durchschlagen. Sie fordern eine langfristig gesicherte und attraktive Förderung der energetischen Gebäudemodernisierung und des Einsatzes erneuerbarer Energien mit staatlichen Fördergeldern. **Fordern und Fördern – aber nicht mit Vorschriften überfordern – seien in einer sozialen Marktwirtschaft nicht voneinander zu trennen.**

Auch meinen sie, dass die geforderten Anlagengrößen bei Solaranlagen zu hoch und damit unwirtschaftlich seien. Die Unternehmen erachten die Ausweitung des Geltungsbereichs auf Nichtwohngebäude prinzipiell für sinnvoll, wünschen sich aber gleichzeitig eine Vereinfachung und Zusammenfassung der energetischen Vorschriften, die aus der Energieeinsparverordnung sowie den Wärmegesetzen des Bundes und des Landes folgen. **Der VBW fordert erneut die Vereinheitlichung im Energiefachrecht, so wie dies der Bundesrat im November vorgeschlagen hat.** ■

BF.direkt AG
Immobilienfinanzierungen



**Wir sparen Ihnen
die Suche nach der
richtigen Bank.**

Ihr Finanzierungsspezialist für:

- Strukturierte Finanzierungen
- Fremdkapitalberatung

BF.direkt AG | Stuttgart

T 0711 - 22 55 44 111

I www.bf-direkt.de/investoren



WETTBEWERBE

Marketingpreis

Der einzige Lehrstuhl für Immobilienmarketing an einer deutschen Hochschule zeichnet auch 2011 herausragende Marketingkampagnen in der Immobilienwirtschaft aus. Professor Stephan Kippes von der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen organisiert den Immobilien-Marketing-Award. Einsendeschluss ist der 10. Mai. Teilnehmen können Makler, Bauträger, Verwalter und Dienstleister. Der Award, 2004 vom Fachmagazin Immobilienwirtschaft ins Leben gerufen, will ein Umdenken bezüglich Marketingaktivitäten auf dem deutschen Markt einleiten und die Marketingverantwortlichen in der Immobilienbranche zu mehr Professionalität motivieren. Der Immobilien-Marketing-Award wird auf der Expo-Real vergeben. www.hfwu.de/de/immobilien-marketing-award

PERSONEN

Student des Jahres

Moritz Müller von der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen erhielt den Immobilienmanager-Award 2011 als Student des Jahres.

IVD-Immobilienpiegel Baden-Württemberg Zu wenig Fertigstellungen – das Land lebt von der Substanz

Die Preise für wohnwirtschaftliche Immobilien steigen in Baden-Württemberg grundsätzlich, je nach Region kann sich aber eine unterschiedliche Situation ergeben, das meldet der IVD Süd bei der Vorstellung seines Immobilienpreisspiegels Baden-Württemberg.

„Mit der konjunkturellen Belebung steigt die Nachfrage nach Wohnimmobilien deutlich an“, sagt Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. Denn die Eigennutzer hätten keine Angst mehr vor Kurzarbeit oder dem Verlust ihres Arbeitsplatzes. Hinzu käme das Interesse der Kapitalanleger, die weiterhin vor allem stabile, sichere Investments suchen. „Das fehlende Vertrauen in Bankanlagen, anhaltend niedrige Zinsen sowie fehlende Anlagealternativen **machen die Immobilie zu den Gewinnern der Wirtschaftskrise**“, berichtet der Vorstandsvorsitzende des IVD-Süd Erik Nothhelfer.

Die Käufer sind gut informiert und wenig kompromissbereit

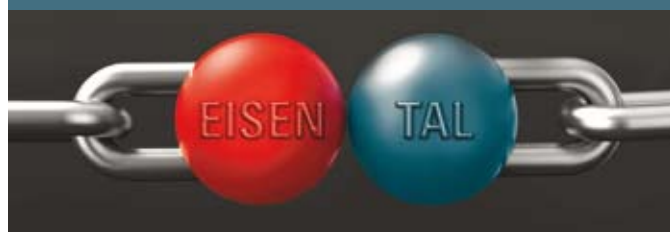
Dabei wird laut Kippes großen Wert auf ein angemessenes Verhältnis von Preis und Leistung gelegt. „Die Käufer sind gut informiert und nur bedingt bereit, bei der Wahl ihrer Immobilien Kompromisse zu machen“, meint er. **Ferner werde die Energieeffizienz zu einem zunehmend wichtigen Kriterium.**

Sorge bereitet Kippes, dass seit 1994 in Baden-Württemberg die Fertigstellungen über den Genehmigungen liegen. Normalerweise müsse es gegenteilig sein, da in der Regel nicht alles gebaut wird was genehmigt ist. Das bedeutet laut Kippes, dass Baden-Württemberg von der Substanz lebe, bei weiterhin hoher Nachfrage sei ein Engpass unausweichlich.

Report erweitert: Werte von 82 Gemeinden

Der Report weist Werte von 82 Gemeinden und Städten aus, unterteilt in zahlreiche Kategorien, und wurde damit deutlich erweitert. **Da der IVD nicht überall Berichterstatter hat, fehlen allerdings Städte wie Esslingen, Göppingen und Leonberg** (die vor zwei Jahren noch vertreten waren), dafür sind Gemeinden wie Hirschberg an der Bergstraße und Eggenstein-Leopoldshafen aufgeführt.

Vor zwei Jahren stellte der IVD von Preisspannen auf **Schwerpunktpreise** um. Damals hat der Immobilienbrief Stuttgart (Nr. 27 vom 10. Februar 2009) zu bedenken gegeben, dass dies zwar die



Die Stadt Waiblingen veräußert im Gewerbegebiet Eisental-Erweiterung maßgeschneiderte Grundstücke in flexiblen Größen von 900 – 15.000 m².

► **Top-Lage und hervorragende Verkehrsanbindung.**
direkt im Blickfeld der Bundesstraßen 14 und 29 gelegen
(ca. 100 000 Fahrzeuge täglich)

► **Qualitativ hochwertiger Gewerbestandort mit eigenständiger Standortadresse und hoher Anziehungskraft.**

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann setzen Sie sich mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Waiblingen in Verbindung. Hier erhalten Sie konkrete Informationen und werden individuell beraten.
WTM-GmbH Waiblingen, Herr Dr. Marc Funk, Tel.: 07151-5001-654, E-Mail: marc.funk@waiblingen.de

STANDORT MIT ANZIEHENDER WIRKUNG: DIE EISENTAL-ERWEITERUNG

IHRE VORTEILE :

- Alle wollen sie, wir haben sie – die zentrale Lage in der Region Stuttgart zur schnellen Erreichbarkeit von Kunden und Märkten.
- Zugangsmöglichkeiten zu Kooperationspartnern und Netzwerken in der Stadt, der Region und dem Land.
- Leben und Arbeiten in einer der attraktivsten Landschaften Südwestdeutschlands.
- Verständnis und Verlässlichkeit, denn wir sprechen Ihre Sprache und handeln schnell und unbürokratisch.



Weitere Informationen finden Sie unter: www.wtm-waiblingen.de

TERMINE

Immobilienmärkte Asien

Einen Einblick in die asiatischen Reits- und Immobilienmärkte bietet das Bankhaus Ellwanger & Geiger am 16. März im Stuttgarter Stammhaus im Rahmen eines Frühstücks. Dazu reist eigens der Investmentmanager Eng Teck Tan aus Sydney an. Ferner wird der einzige global in Reits investierende Fonds, der „E&G Fonds Global Reits“, vorgestellt. Anmeldung an alexander.schaefer@privatbank.de

Immobilienbewertung

Kai Claus referiert bei Haus & Grund Stuttgart am 23. Februar ab 17.30 Uhr zum Thema Immobilienbewertung. Das Seminar setzt eine fundierte betriebswirtschaftliche, juristische und bautechnische Sachkenntnis voraus und kostet 30 Euro. Anmeldung an verein@hausundgrund-stuttgart.de

Architektur und Schule

Zur Vortragsveranstaltung „Bauen und Bildung – Architektur im Schulunterricht“ laden am 24. Februar ab 19 Uhr (Einlass 18 Uhr) die Architektenkammer Ba-Wü und die Wüstenrot-Stiftung ein. Anmeldung per Fax an 0711/2196-201, Infos unter www.akbw.de

Wohnimmobilien Baden-Württemberg – Kaufpreise und Mieten

	Baugrundstück Ein- und Zweifamilienhaus gute Wohnlage	Einfamilienhaus frei stehend guter Wohnwert	Eigentums- wohnung Bestand guter Wohnwert	Eigentums- wohnung Neubau guter Wohnwert	Miete Bestand guter Wohnwert	Miete Neubau guter Wohnwert
Aalen	170 €/m ²	200.000 €	1400 €/m ²	2300 €/m ²	6,00 €/m ²	7,50 €/m ²
Böblingen	500 €/m ²	400.000 €	2000 €/m ²	2200 €/m ²	9,00 €/m ²	9,50 €/m ²
Heilbronn	375 €/m ²	375.000 €	1500 €/m ²	2150 €/m ²	6,75 €/m ²	8,80 €/m ²
Herrenberg	440 €/m ²	460.000 €	1700 €/m ²	2600 €/m ²	8,00 €/m ²	9,00 €/m ²
Leinfelden-Echterdingen	575 €/m ²	450.000 €	1750 €/m ²	2550 €/m ²	9,00 €/m ²	10,50 €/m ²
Ludwigsburg	550 €/m ²	400.000 €	1800 €/m ²	2400 €/m ²	8,20 €/m ²	10,50 €/m ²
Pforzheim	290 €/m ²	320.000 €	1400 €/m ²	1900 €/m ²	7,30 €/m ²	–
Reutlingen	343 €/m ²	380.000 €	1800 €/m ²	2433 €/m ²	7,83 €/m ²	10,00 €/m ²
Sindelfingen	470 €/m ²	350.000 €	1900 €/m ²	2400 €/m ²	7,50 €/m ²	8,50 €/m ²
Stuttgart	600 €/m ²	690.000 €	2450 €/m ²	3500 €/m ²	9,90 €/m ²	12,00 €/m ²
Tübingen	455 €/m ²	597.500 €	2050 €/m ²	2575 €/m ²	9,90 €/m ²	12,25 €/m ²
Vaihingen/Enz	310 €/m ²	310.000 €	1300 €/m ²	2250 €/m ²	6,50 €/m ²	7,80 €/m ²

Quelle: Preisspiegel Baden-Württemberg – Wohn- und Gewerbeimmobilien Herbst 2010 / IVD Institut

Vergleichbarkeit erleichtere, aber **der Komplexität von Immobilien nicht gerecht werde**. Das ist eingetreten.

So ist beim Vergleich der Mietspiegel Herbst 2008 und Herbst 2010 beispielsweise in Tübingen ein frei stehendes Einfamilienhaus mit gutem Wohnwert von 510 000 Euro auf 597 500 Euro gestiegen, eine neue Eigentumswohnung ebenfalls mit gutem Wohnwert aber von 3100 auf 2575 Euro pro Quadratmeter gefallen. Gleichzeitig ist die Bestandsmiete guter Wohnwert in Böblingen von 5,60 auf 9 Euro und in Sindelfingen von 5,60 auf 7,50 Euro gestiegen. Dies dürften keine realen Preisentwicklungen sein, sondern es zeigt einmal mehr, wie schwer sich Immobilienwerte beim Zugrundelegen von wirklichen Verkaufsfällen ermitteln lassen.

Krumme Preise verwirren den Leser

Und wie der oder die Berichtersteller beispielsweise in Reutlingen bei Eigentumswohnungen mit mittlerem Wohnwert auf einen Schwerpunktpreis von präzise 1416,67 Euro kommen, das wissen vermutlich nicht einmal die Götter. Doch dies suggeriert eine Exaktheit, die bei einem Immobilienmarktbericht niemals möglich ist. ■

Der IVD-Immobilienpreisspiegel Baden-Württemberg kann für 55 Euro inklusive Mehrwertsteuer bestellt werden unter www.ivd-institut.de/shop



MADE BY EIERMANN

www.carre5.de

**DAS EINZIGARTIGE GEBÄUDEENSEMBLE
IN STUTTGART**

Der attraktive Business-Campus für erfolgreiche Start-ups, mittelständische Traditionsfirmen und Weltkonzerne. CARRÉ 5 • Pascalstraße 100 • 70569 Stuttgart



JONES LANG
LASALLE

0711.253 95 97-0
JonesLangLaSalle.de

FUND MANAGER

CBRE
INVESTORS

TERMINE

Wissensforum

Zum „Wissensforum 2011 – Städtebau und Architektur“ im Sensapolis auf dem Flugfeld Böblingen/Sindelfingen lädt am 25. Februar ab 19 Uhr Immobilien-Service Bärbel Bahr ein. Auf Vorträge, die sich beispielsweise den Themen „Sind die Gemeindefinanzien noch zu retten?“ oder „Wohngebiete als reine Passivhaus-Siedlung – macht das Sinn?“ widmen, folgt eine Diskussion mit den Referenten und Lokalpolitikern. Anmeldung an immobilien@baerbel-bahr.de

WETTBEWERBE

Weststadt entschieden

Das Stuttgarter Büro Lehen drei gewann den städtebaulichen Wettbewerb um die Esslinger „Neue Weststadt“. Auf dem ehemaligen Güterbahnhofsareal soll entlang der Bahntrasse ein CO₂-neutraler Stadtteil mit bis zu 560 Wohnungen und 66 000 m² Büro- und Gewerbefläche entstehen. Lehen drei sieht überwiegend drei- bis fünfgeschossige Gebäude und einen zentralen Platz vor. Rund zehn Jahre soll es dauern, bis die „Neue Weststadt“ abschnittsweise vollendet ist.



Hochkaräter

- Exklusives Arbeiten über den Dächern Stuttgarts
- Noch Flächen frei
- Fertigstellung Februar 2011

bueros-wilhelmshoehe.de
0711.253 95 97-0



Bürgerbeteiligung beim Vaihinger Band

Der ganze Stadtteil soll von der Qualität profitieren

Die Planungswerkstatt für das Vaihinger Band geht mit der Präsentation der drei überarbeiteten Bebauungsvarianten in die entscheidende dritte Runde. Die Bürgerbeteiligung hat sich gelohnt, mehr Resonanz wäre aber schön gewesen, meint die Grundstückseigentümerin Aurelis Real Estate.

„Die Planungswerkstatt ist für uns keine Alibi-Veranstaltung, wir konnten daraus Wissen und Erkenntnisse generieren, die uns sonst nicht zur Verfügung gestanden hätten“, sagt Aurelis-Projektentwickler Klaus Gudzent. Seit wenigen Tagen stehen die drei neuen Planvarianten im Internet. Gudzent möchte dies als Aufruf an die Bürger verstanden wissen, sich an der Entwicklung des Standorts zu beteiligen.

Die Bürger sind außerdem zur dritten Planungswerkstatt eingeladen, die am



Das Szenario 2 könnte die wahrscheinlichste Variante sein

22. Februar ab 17.30 Uhr unter Beteiligung des Planungsbüros Schwarz, des Verkehrsplaners Rolf Karajan und der Landschaftsarchitektin Angela Bezenberger in der Alten Kelter in Stuttgart-Vaihingen stattfinden wird.

Gute Verkehrsverbindung als Pluspunkt

Gudzent möchte eine Qualität schaffen, von der ganz Vaihingen profitiert. Die Lage am Vaihinger S-Bahnhof und gegenüber der Ortsmitte habe seiner Ansicht nach das Zeug dazu. Der Projektentwickler schwärmt von der guten Lage: in wenigen Minuten zum Flughafen und zur Autobahn wie zur Stuttgarter City. Er glaubt, dass die Qualität der verkehrlichen Anbindung an Bedeutung gewinnen werde und dies insbesondere an diesem Standort von ganz hoher Bedeutung sei. Auch ohne Vorgaben der Stadt würde sich Aurelis daher sehr viele Gedanken diesbezüglich machen.

Bebauung mit Erlebnis- und Erholungsräumen

Die Planungsvarianten sehen eine Bebauung zwischen 30 000 und 60 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche vor. Gudzent sieht die Wahrheit in der Mitte. Denn: „Wir wollen Erlebnis- und Erholungsräume schaffen.“ Die Vaihinger Bürger sollen ebenso wie die Beschäftigten in der Umgebung einmal das Vaihinger Band, so der Name des Projektgebiets, zur Freizeitgestaltung wie zum Verweilen auf den Grünflächen aufsuchen.

Car-Sharing und E-Bike-Station

Aus diesem Anspruch leitet sich schon die Nutzung ab: ein Mix aus Wohnen, auch temporärem Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Aurelis denkt auch über einen Autoverleih nach, über Car-Sharing und über eine Vermietstation für Elektrofahräder, um öffentlichen und individuellen Personenverkehr optimal zu verknüpfen. Auch mit der Frage, wie der Arbeitsplatz der Zukunft aussieht, beschäftigt sich Klaus Gudzent derzeit sehr intensiv.

Die drei Szenarien im Überblick

Szenario 1 beschreibt die Entwicklung der Fläche zu einem baumreichen Stadtpark ohne Bebauung mit Ausnahme von Pavillons für die Gastronomie. Es wird kein zusätzlicher Verkehr erzeugt. Der Park steht im Kontext zu den bereits bestehenden öffentlichen Räumen und Parkanlagen sowie zu den neu zu schaf-

Impressum

Immobilienbrief
STUTTGART 

ISSN 1866-1289

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner
redaktion@
immobilienverlag-stuttgart.de

Verlagsleitung:

Stefan Unterreiner
verlag@
immobilienverlag-stuttgart.de

Immobilienverlag Stuttgart GbR

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

Der Immobilienbrief Stuttgart darf zu Informationszwecken kostenlos beliebig ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden; bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder in Pressespiegeln ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Eine Verlinkung auf die Homepages des Immobilienverlags 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 Mediadata 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.



Das Areal entlang der Schienentrasse soll das Stadtteilzentrum mit dem Gewerbegebiet verbinden

fenden Grünräumen im weiteren Umfeld. Dabei wird die Fläche nicht renaturiert, sondern es wird eine Grünfläche mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten für verschiedene Nutzergruppen (Vaihinger Bürger, Beschäftigte im Synergiepark) geschaffen. Die Umsetzung dieses Szenarios setzt den Ankauf sowie die Herrichtung der Fläche durch die Stadt Stuttgart voraus.

Kompakte und durchgrünte Stadt

Das Szenario 2 wird erzeugt durch die Aneinanderreihung verschiedener Stadtbausteine: **öffentliche Plätze, verdichtete Baustrukturen und Grünflächen**. Zusammenhaltendes Element ist die Grünvernetzung entlang des Bandes. Das Szenario 2 geht davon aus, dass die innerstädtische Reservefläche nach dem Modell der kompakten und durchgrünten Stadt mit niedriger, aber dichter Bebauung und einer Gestaltung nach ökologischen Gesichtspunkten rationeller genutzt wird. **Zentraler Kommunikationspunkt ist der Platz am Eingangsbereich zur ÖPNV-Station**. Hier ist eine stärkere Verdichtung der Baustuktur vorgesehen.

Die Grünstrukturen aus Szenario 1 werden weitgehend überführt. Urban gestaltete Haine und Plätze bieten eine robuste, gut nutzbare und hochwertige Grundstruktur, die mit ausgewiesenen Baufeldern und Baukörpern ergänzt wird. Der ruhende Verkehr wird an drei Standorten konzentriert. Die **inneren Flächen sind autofrei** und erhalten dadurch eine höhere Freiraumqualität. Nutzungssegmente wie Wohnen, Hotel, Gewerbe und kleinflächiger Einzelhandel, verbunden mit gastronomischen Angeboten, finden auf der Fläche in geeigneter Mischung und in flexiblen Baustrukturen statt.

Stadtkante entlang der Gleise, hohe Verdichtung

Das Szenario 3 geht von dem städtebaulichen und ökologischen Grundgedanken aus, dass insbesondere in der Nähe von hoch frequentierten Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs die größte Verdichtung erfolgen soll. Es wird eine Stadtkante entlang der Gleise gebildet, die dem Synergiepark ein neues Gesicht gibt. Im zentralen Bereich ist **als architektonische Landmarke ein 15-geschossiges Gebäude** (Bildung, Dienstleistung) vorgesehen.

Die städtebauliche Verdichtung geht einher mit Formen der Nutzungsmischung: Nutzungs- und Baustrukturen werden in ihrer gegenseitigen Verflechtung gefördert. **Einrichtungen des Gemeinbedarfs (z.B. Kita, Jugendtreff, Bibliothek, Polizei) werden in die jeweiligen Strukturen integriert**. Das Bauungskonzept kann seine positive Umfeldqualität dann entfalten, wenn die Freiräume zusammenhängend gestaltet werden und die Bebauung an den Rändern ihre Abschirmfunktion mit einer hohen baulichen Durchlässigkeit verbindet. Die Gestaltung der Freiräume unterstreicht die städtische Prägung des Quartiers, zeigt jedoch in Teilbereichen nur **geringe Aufenthaltsqualität für externe Besucher**. Das Szenario zeigt die wirtschaftlichste Entwicklungsvariante, sofern es gelingt, die Teilflächen in einem kontinuierlichen Abverkauf zu veräußern. ■