

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Achtung! SIM kommt

- Zwang zum Bau von geförderten Wohnungen
- Verpflichtender Wohnanteil bei Büros und Einzelhandel
- Politik übt Druck auf Investoren aus
- Ziele unrealistisch

Seite 5

Report

- Handelsmieten Sindelfingen

Seite 6

FOB am Hauptbahnhof

- Architekt entwickelt Ökoterminal
- Chance zur Bündelung der Verkehrsströme
- Unterbringung an der Athener Straße
- Investor steht bereit

Seite 9

Neuer Mietspiegel

- Nur bedingt praxistauglich
- Mieterhöhung bis 4,3 Prozent
- IVD kritisiert geringe Fallzahlen

Neuer Auftritt

- Homepage des Immobilienbrief Stuttgart überarbeitet

Seite 12

Hotelmarkt

- Höhere Auslastung
- Preise plus 10,7 Prozent
- Gute Zukunftschancen

Seite 14

Wohnimmobilien Böblingen

- Höhere Nachfrage
- Teure Wohnungen fehlen
- 8 Euro Spitzenmiete

Liebe Leser!

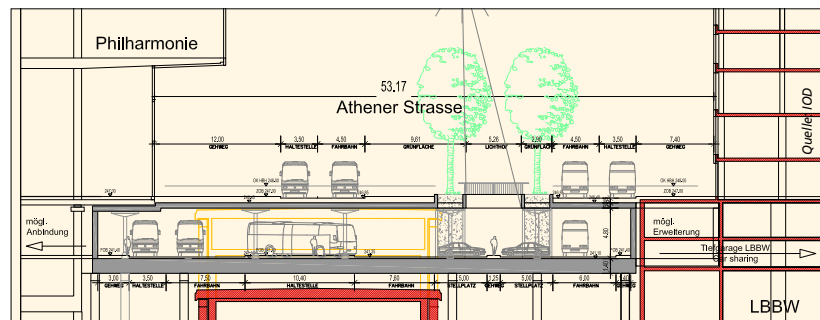
Wehe, es kommt wie geplant. Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell, kurz SIM, will **Investoren par ordre du mufti zur Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum nötigen.** Das kann selbst die Entwickler von Bürogebäuden und Einkaufszentren treffen – als hätten die es angesichts der niedrigen Mieten nicht schwer genug.



Erinnern wir uns: Das erst **kürzlich vorgestellte Verkehrsentwicklungskonzept** sieht die **Möglichkeit einer City-Maut sowie einer Nahverkehrsabgabe für Mieter oder Eigentümer** vor (siehe Immobilienbrief Stuttgart Nr. 68). Und jetzt noch SIM! **Da stellt sich schon die Frage, wohin und was die Stuttgarter Lokalpolitik will.** Wenn das alles so umgesetzt wird, dann können wir mangels anderer Beschäftigung **die Wirtschaftsförderung im städtischen Grünflächenamt aufgehen lassen.**

Die **Immobilienbranche muss hier ganz klar Stellung beziehen**, der Immobilienbrief Stuttgart möchte als Sprachrohr der Branche in der nächsten Ausgabe die Stimmen der Betroffenen abdrucken. Schreiben Sie uns unter redaktion@immobilienverlag-stuttgart.de. Auch der IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart hat bereits angekündigt, den Kontakt mit der Politik zu suchen. Betroffen von SIM wäre im Übrigen nicht nur die Immobilienbranche. **Schaden nehmen würde das Gemeinwesen insgesamt wie auch alle Teile der Wirtschaft und die Bevölkerung.** Denn wer wirtschaftlich prosperieren möchte, muss Investoren anlocken und darf sie nicht abschrecken.

Die **spektakuläre Idee eines Fernomnibusbahnhofs an und unter der Athener Straße** entwickelte der Architekt und Stadtplaner Uwe Eggert mit seinem Institute of Development. Der Stuttgarter Hauptbahnhof würde so endgültig zu einem beeindruckenden Verkehrsdrehkreuz. Der Einzelhandel in der Innenstadt könnte ebenfalls davon profitieren.



So könnte der Fernomnibusbahnhof an der Athener Straße aussehen

Sie sehen, es ist wie Igel und Hase. Der eine lässt sich etwas einfallen, möchte etwas tun, doch der andere ist schon da. **Schlimm nur, dass in Stuttgart die Wirtschaft zunehmend zum Hasen wird.** Und Sie wissen, wie das Märchen ausging ...

Damit es in der Realität nicht so endet, raten wir: Stacheln zeigen! Und gehen gerne mit gutem Beispiel voran.

Mit grimmigen Grüßen

Ihr

Frank Peter Unterreiner – Herausgeber



MARKT

Spitzenmieten steigen

Um 28,2 Prozent ist der Mietpreis für eine Einzelhandelsfläche in Stuttgarter 1a-Lage von 2001 bis 2010 gestiegen, ermittelte Lührmann. Damit liegt die Schwabemetropole im Mittelfeld. Einsamer Spitzenreiter sind Berlins beste Einkaufslagen mit einem Plus von 76,5 Prozent, gefolgt von Nürnberg (52,5 Prozent) und München (39,1 Prozent). Die geringsten Zuwächse hatten die NRW-Städte Köln (18,2 Prozent), Düsseldorf (15 Prozent) und Dortmund (14,3 Prozent). Das Metropolenranking 2010 von Comfort sieht die Stuttgarter Spitzenmiete mit 240 Euro bundesweit auf Platz fünf. Vorn liegen München (310 Euro), Berlin (270 Euro) und Köln (260 Euro).

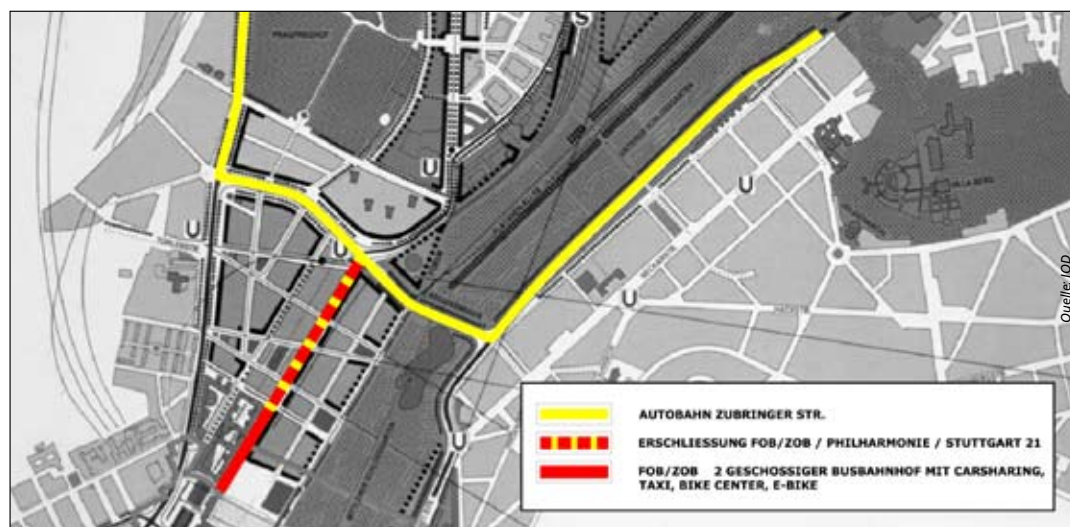
Investmentmarkt

Ellwanger & Geiger hat den Report „Der Investmentmarkt Stuttgart 2010/2011“ mit zahlreichen Schaubildern herausgegeben. Während wir im vorigen Immobilienbrief Stuttgart noch etwas unscharf von einem Transaktionsvolumen 2010 von „über 500 Millionen Euro“ geschrieben haben, präzisiert das Bankhaus die Summe jetzt auf 540 Millionen Euro. Für 2011 wird von 500 bis 700 Millionen Euro ausgegangen. Der Marktbericht ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobilienviertel-stuttgart.de/reports.html

Architekt entwickelt Lösung an Athener Straße FOB am Hauptbahnhof möglich

Der Fernomnibusbahnhof (FOB) gehört an den Stuttgarter Hauptbahnhof – darin sind sich wohl alle einig. Doch es gibt weder unmittelbar dort noch in der Nähe einen geeigneten Platz, lautete das Ergebnis der bisherigen Untersuchungen. Jetzt hat das Institute of Development unter Leitung des Stuttgarter Architekten und Stadtplaners Uwe Eggert eine Idee ausgetüftelt, die so überzeugend wie spektakulär ist: Der FOB kommt auf und unter die Athener Straße.

Große und effiziente Verkehrsdrehkreuze zu schaffen, lautet das Credo. Mit dieser Begründung erhält der Stuttgarter Flughafen einen ICE-Halt, und deswegen war der einstige ZOB (Zentraler Omnibusbahnhof) auch am Hauptbahnhof angesiedelt, bevor er wegen Stuttgart 21 weichen musste. Und deswegen erkor die Stadt den Vaihinger S-Bahnhof zum FOB-Standort – gescheitert ist die Ansiedlung dann aus anderen Gründen.



Ein großes Plus: Der Verkehr muss nicht durch die Innenstadt

Ein großes Verkehrsdrehkreuz am Hauptbahnhof schaffen

Stuttgart braucht wieder einen zentralen FOB, die momentane Lösung mit zwei Stationen im Neckartal ist nur eine Interimslösung, eine schlechte dazu. „Wir haben die Chance, ihn an einem so großen Drehkreuz wie dem Hauptbahnhof zu installieren“, sagt Eggert. Dort schließlich kommt der Fern- und Nahverkehr zusammen.

Die Möglichkeit ergibt sich durch die Verbreiterung der Athener Straße, die zwischen der Rückseite des LBBW-Komplexes und der Rückseite der von Werner Sobek entworfenen Philharmonie verläuft. Ursprünglich sollte die Straße 25 m breit werden, doch da der Raum über dem S-Bahn-Tunnel nur mit

Beherzt
– als Team.



Wir bauen auf Teamarbeit. Mit unseren Spezialisten und mit Ihnen. Wir hören zu, um Ihre Bedürfnisse kennen zu lernen. Kritisch und offen. In der Diskussion finden wir Lösungen. Einfach anders.

Die Immobilienkompetenz
der SÜDWESTBANK

UNTERNEHMEN

W&W wächst

Wüstenrot & Württembergische (W&W) legte 2010 auch dank der Übernahme der Allianz Dresdner Bauspar kräftig zu und sieht sich auf Platz zwei im Bauspargeschäft. So wuchs die Brutto-Bausparsumme um 33,5 Prozent auf 14,7 Milliarden Euro. Das Baufinanzierungsgeschäft legte gruppenweit um 4,4 Prozent auf 4,3 Milliarden Euro zu.

Marktführer

Schwäbisch Hall

Die Bausparkasse Schwäbisch Hall baute ihre Marktführerschaft um einen halben Prozentpunkt auf 28,6 Prozent aus. Das Bausparneugeschäft stieg 2010 um 13,6 Prozent auf 28,7 Milliarden Euro. 902 000 Verträge wurden abgeschlossen. Das Baufinanzierungsgeschäft wuchs um 9 Prozent auf die Rekordsumme von 10,8 Milliarden Euro.

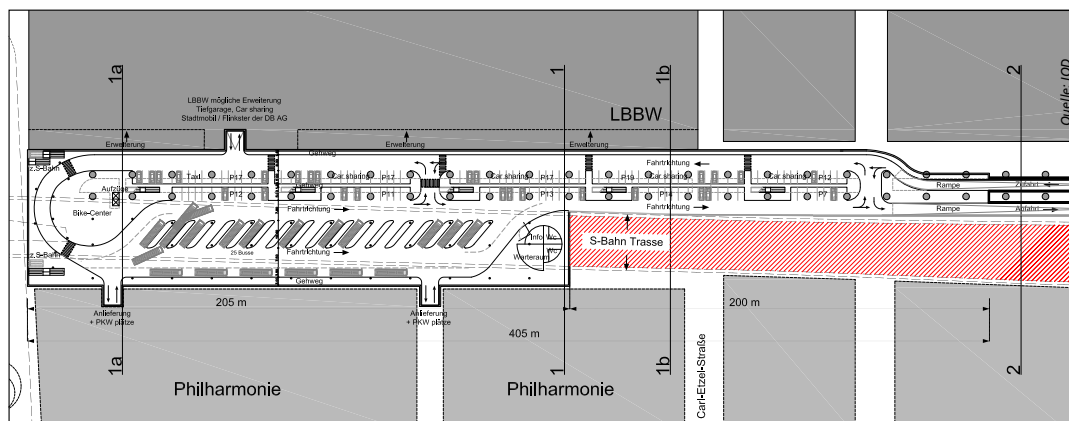
Cgmunic startet

Cgmunic, ein Real Estate und Facility-Management-Beratungsunternehmen mit Sitz in München, eröffnet in Stuttgart eine Niederlassung. Leiterin und bislang einzige Mitarbeiterin ist Dina Hobelsberger. Die 47-Jährige war mehr als elf Jahre lang bei E&G Immobilien Management, einer Tochter des Bankhauses Ellwanger & Geiger, beschäftigt und verantwortete dort den Bereich Property Management Region Südwestdeutschland.

VERMIETUNGEN

Evangelische Kirche

Die Evangelische Gesamtkirchengemeinde mietet 3300 m² Büro- und 600 m² Lagerfläche im Gebäude Jägerstraße 14-18 in Stuttgart als Interimsstandort während der Bauphase des Neubauprojekts Hospitalviertel an. Im Rahmen eines Alleinsuchauftrags war Ellwanger & Geiger vermittelnd tätig.



Das Herzstück des Ökoterminals liegt unter der Erde

großem Aufwand zu bebauen wäre, wurde die Straße in den Modellen auf 50 m vergrößert. Das ist Garde-maß und entspricht der Wiener Ringstraße vor der Oper.

Ökoterminal mit Busterminals, Carsharing und vielem mehr

Und jetzt die Idee, die Uwe Eggert, Geschäftsführer des Institute of Development (IOD), mit seinen Mitstreitern, Tragwerksplanern, Beratern, Finanzspezialisten und Angehörigen anderer Disziplinen ausgeheckt hat: Über dem S-Bahn-Tunnel befinden sich Teile des zweistöckigen Parkhauses der Bahn. Dieses wird abgerissen und dort entsteht die untere Ebene des FOB. Es wird über eine Rampe angefahren, die sich Richtung Wolframstraße befindet. Die zweite Etage ist oberirdisch.

Eggert spricht von einem Ökoterminal. **Das, was er vorhat, ist mehr als ein schlichter Fernomni-busbahnhof und würde in den Schatten stellen, was jüngst München eingeweiht hat.** Das Öko-terminal beinhaltet neben etwa 24 Busterminals Carsharing-Stationen für beispielsweise Stadtmobil und Flinkster, Mietwagen- und E-Bike-Verleihstationen, eine Stromtankstelle, einen Taxihalt sowie Gastronomie und Läden für den Bedarf der Reisenden. Das IOD will so **ökologische Verkehrsträger intelligent verknüpfen und den Individualverkehr reduzieren.**

Busfernerreise sind ein wichtiger Wirtschaftsfaktor

Laut einem Artikel der Frankfurter Allgemeinen Sonntagszeitung ist **Stuttgart noch ein weißer Fleck im nationalen wie internationalen Busfernverkehr.** Dabei werden diesem Verkehrsmittel **Zukunftschancen eingeräumt**, die Deutsche Bahn selbst will massiv in dieses Segment einsteigen. Die Reisenden selbst sind zum Wirtschaftsfaktor geworden. Nicht nur Schweizer kommen inzwischen busweise nach Stuttgart, wo sie dank niedrigeren Preisen groß einkaufen. **Davon könnten der Einzelhandel in der City und das künftige Einkaufszentrum der ECE am Mailänder Platz profitieren.** Denn das Ökoterminal befindet sich direkt dazwischen.

Auf dem Mittelstreifen Bäume, Läden und Gastronomie

„Durch das Ökoterminal bekommt die Athener Straße eine Funktion, ansonsten wäre sie lediglich eine Sackgasse“, sagt Eggert. Oberirdisch hat er Haltebuchten für Reisegesellschaften vorgesehen. Dort könnten dann auch die Bringer und Holer anhalten. **Selbst eine Verlagerung der Bushaltestellen Arnulf-Klett-Platz dorthin wäre möglich.** In einem breiten Mittelstreifen ist Platz für Grün und für Läden, Kioske und Gastronomie, die der Versorgung der Reisenden dienen.

Auf der Höhe Osloer Straße beginnt die Rampe (an der Warschauer Straße endet sie), auf der die Busse und die Besucher der Parkhäuser LBBW und Philharmonie sowie die Anlieferer und Beschäftigten in die Tiefe fahren. Der **unterirdische Teil des Ökoterminals ist 200 m lang und 53 m breit**, kragt also 3 m unter die Philharmonie. Dort ist großzügig Platz zum Wenden, die Busterminals und die anderen genannten Nutzungen. **Und nur eine halbe Treppe Höhendifferenz trennt diese Ebene von der Verteilerebene des neuen Tiefbahnhofs.**

VERMIETUNGEN

Schwabstraße voll

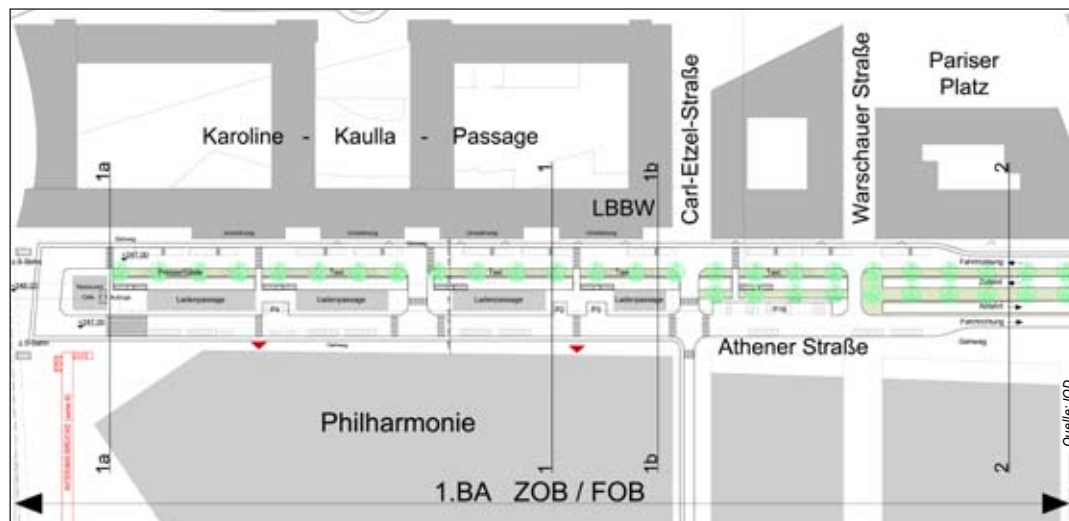
Noch während der Renovierungszeit wurde das Büro- und Geschäftshaus in der Schwabstraße 43 in Stuttgart voll vermietet. Bereits im Dezember eröffnete der Rewe-City-Markt auf 650 m² Verkaufsfläche. Mit dem international tätigen Ingenieurbüro Schlaich, Bergermann und Partner wurde nun ein Mietvertrag für die sechs Obergeschosse mit rund 2600 m² Bürofläche in Verbindung mit Lager- und Archivflächen sowie Stellplätzen abgeschlossen. Blue Estate hat in Verbindung mit dem Projektmanagement die Entwicklung der Umbaumaßnahmen geleistet und übernimmt auch das Objektmanagement. Lutz Finanz hat zusammen mit Blue Estate das Bestandsobjekt für den Bauherrn gesichert und war mit der Mietersuche beauftragt.

Calwer Straße

Eine Beratungsgesellschaft mietete in der Stuttgarter Calwer Straße 120 m² Bürofläche von einem institutionellen Eigentümer an. Den Vertrag vermittelte ETC Immobilien.

Designbüro

90 m² Handelsfläche nahm das Designbüro „Das Studio“ in der Breitscheidstraße ab. Vermieter ist ETC Management, den Nutzer vermittelte ETC Immobilien.



Oben ist auch Platz für Grün und den Verkauf von Reisebedarf

Die Busse müssten nicht durch die Innenstadt fahren

„Alles funktioniert“, sagt Eggert. Auch die Stadt habe ihm bestätigt, dass das Projekt durchführbar ist. Den Anstieg des S-Bahn-Tunnels hat er ebenso berücksichtigt wie die Zubringeroute der Busse. Diese würden über die Bundesstraßen Neckarstraße und Heilbronner Straße in die Wolframstraße und von dort in die Athener Straße einbiegen. Die City bliebe damit vom Verkehr verschont.

Ein großer Investor würde bereitstehen

„Rund 50 Millionen Euro kostet das Ökoterminal“, sagt Eggert. Die Finanzierung sei gesichert, und es könne sogar sein, dass nicht einmal der avisierte städtische Zuschuss von 4 bis 5 Millionen Euro vonnöten ist. Als Investor stünde ein europäisches Großunternehmen bereit, für welches das Stuttgarter Ökoterminal ein Referenzprojekt sei. Die Refinanzierung erfolge über Pachteinahmen, beispielsweise der Ladenflächen.

Die Fraktionen im Gemeinderat zeigen Interesse

Auch Bahnchef Grube habe sich mit mehreren Schreiben an ihn gewandt und sich interessiert gezeigt, aber auch deutlich gemacht, dass der Grundstückseigentümer nicht die Bahn ist und er sich daher nicht einmischen möchte. Die Grundstücke gehören der Stadt. Und auch hier hat Uwe Eggert Gespräche mit den Fraktionen geführt und ist seinen Angaben nach – wen wundert's – auf großes Interesse gestoßen.

In vier bis fünf Jahren könne die untere Etage des Ökoterminals fertig sein, sagt Eggert. Eile sei deswegen geboten, weil die Bahn die beiden Tiefgaragenschosse mit Beton verfüllen möchte. Dann wäre der Fernomnibusbahnhof an dieser Stelle nicht mehr machbar. ■

Entwicklungsmanagement, Construction Management, Risk Management, Prozessberatung, marktgerechte Konzeption, Bahn- und Industriareale, Standortsituationen, Optimierungspotenziale, Fördermittel, Nutzungskonzepte, Vermarktungsstrategien, Potenzialanalysen, Terminmanagement, Kosten- und Qualitätssicherheit, Gutachten, Genehmigungsverfahren, Behördengänge, Vertrags-, Kommunikations- und Koordinationsmanagement, Daten, Zahlen, Bauprozesse, Technisch-wirtschaftliches Controlling, Vertragsmanagement, Bauherrenaufgaben, Projektorganisation, Abwicklungsstrategie, Projektziele, Kalkulation, Nachfinanzierungsverhandlungen, Managementleistung, Behördengänge, Kostenrahmen, Kerngeschäft, Dokumentation, Finanzmittelplanung, Value Management, Tragwerkskonzepte, Alternativvorschläge, Investitions- und Betriebskosten, Bauablaufsimulation, Baustellenlogistikkonzepte, Construction Manager, Kreativität, nachhaltiges Bauen, Einzelvergabe, Gewerke, Architektenwettbewerb, Projektleitung, Entwurfsoptimierung, Generalfachplanung, Ausschreibung, Bauleitung, Überwachung, Zielvereinbarung, Firmenauswahl, Screening, Leistungsbeschreibungen, Mängelbeseitigung, Gefahrenpotenziale, Strategien, Investition, Risiko-Monitoring, Chancenmanagement, Anti-Claim-Management, Lean Management, Prozessabläufe, Fortschritte, Lean Production, Produktivität, Rationalisierung, Experten-Software, Ablaufvisualisierung, Marktentwicklungen, Datenmanagement, Simulationsprogramm, Bauablaufplanung, Multiprojektfähigkeit, Grunderwerbsmanagement, Management Baurechtschaffung, Grundstücksvorbereitung, Verkauf, Infrastruktur- und Verkehrsprojekte, Management-Tools, Planfeststellungsabschnitt, Handelsrecht, Bilanzierung, Bauabteilung, Qualitätskontrolle, Bauzeiten, Projektbudget, Projektmanagement, Lösungsmethoden, Energiekonzepte, Planliefermanagement, Nachtragsrisiko, Projektvorbereitung, Entwurfsprozess

Ein Wort reicht manchmal nicht aus –
Projektmanagement von Drees & Sommer.