Immobilie 2

Versetzen Sie sich in eine gute Lage, mit Substanz und Stabilität.
Im Zentrum Ihrer Ansprüche nach Sicherheit und Inflationsschutz.
Buss Immobilienfonds 2 – Böblingen/Sindelfingen

BUSS Capital

In Führungsposition

Wenn die Lage bei einer standortgebundenen Sachwertinvestition von herausragender Bedeutung ist, dann kann man sich kaum eine bessere vorstellen: das Bundesland Baden-Württemberg überzeugt durch gewachsene Strukturen und seine sprichwörtliche Innovationskraft.

Baden-Württemberg: Hier wird die Zukunft schon aus Tradition ständig neu erfunden. Ungebrochen der Erfindergeist, der im „Ländle“ zuhause ist und in eine Reihe von Produkten fließt, die weltweit Spitze sind. Bestes Beispiel: die Hybrid-Technologie des im Stuttgarter Raum ansässigen Hauses Porsche, das mit dem gerade vorgestellten Porsche „Spyder“ im Sportwagenbau den Anforderungen an beste Umweltverträglichkeit vorbildlich begegnet. Apropos Erfindungen: Die Region Stuttgart darf sich als Erfinderhochburg bezeichnen und verzeichnet die meisten Patentanmeldungen in der gesamten Bundesrepublik – in den letzten Jahren stets mehr als 3.500 pro Jahr.

Gut, besser, „made in Germany“

Deutschland ist eine der leistungsstärksten Volkswirtschaften Europas und – gemessen am Bruttoinlandsprodukt – die viertstärkste der Welt. Als exportorientierte Nation verdankt das Land seinen internationalen Stellenwert nach wie vor seinen hochentwickelten, unter dem Gütezeichen „Made in Germany“ stehenden industriellen Produkten und – damit in Verbindung stehend – seinem Forschungs- und Entwicklungsvermögen sowie seiner traditionellen Innovationskraft, die über einen langen Zeitraum Weltmaßstäbe setzt.

Das drittgrößte Bundesland Deutschlands – Baden-Württemberg – versteht sich als Kernland mit volkswirtschaftlicher Qualität und zugleich als Keimzelle vieler hochqualifizierter Produktentwicklungen. Gelegen im südwestlichen Teil der Republik, erstreckt es sich auf einer Grundfläche von rund 36.000 km², die im Norden vom Odenwald, im Osten von Donau und Allgäu, im Westen vom Rhein (der zugleich die Landesgrenze zu Frankreich markiert) und im Süden von Hochrhein und Bodensee (die an Österreich und die Schweiz anschließen) begrenzt wird. 10,75 Millionen Einwohner leben in diesem klimatisch begünstigten, landschaftlich reizvollen Gebiet, das eine hohe Lebensqualität bietet. Landeshauptstadt ist die ca. 600.000 Einwohner zählende sechstgrößte Stadt Deutschlands, Stuttgart.

Anlegen im „Ländle“

Stuttgart zählt zu den einkommensstärksten und wirtschaftlich bedeutendsten Städten Deutschlands und Europas. Sie gilt als eines der Zentren des deutschen Mittelstands und wird von vielen kleinen und mittelgroßen Unternehmen geprägt, die als Zulieferer für die großen, global agierenden Automobil- und Maschinenbau-Konzerne fungieren.

Unternehmen von Weltformat wie etwa Porsche, Daimler und Bosch unterhalten hier ihre weltweiten Hauptquartiere und zeichnen, gemeinsam mit den ca. 1.500 ansässigen mittelständischen Unternehmen, verantwortlich für die wirtschaftlich positive Situation nicht nur der Stadt, sondern der gesamten Region.

Zahlen, Daten, Fakten, die für sich sprechen

Neben klassischen Industriezweigen wie die Automobilbranche profitieren auch andere Branchen, die in zukunftsweisenden Technologien wie etwa der Informations-, Nano- und Biotechnologie sowie der Luft- und Raumfahrtindustrie arbeiten, vom hohen Bildungsstandard und Ausbildungsgrad weiter Teile der berufstätigen Bevölkerung. Namhafte Universitäten und zahlreiche Forschungsinstitute haben hier ihren Sitz. Daneben spielt die schnelle Erreichbarkeit, unterstützt von einer modernen Verkehrsinfrastruktur, eine wichtige Rolle. So ist der Standortvorteil im Zentrum des europäischen Binnenmarktes ein weiterer Vorteil der Metropolregion Stuttgart, der rund 5,3 Millionen Menschen zugerechnet werden.

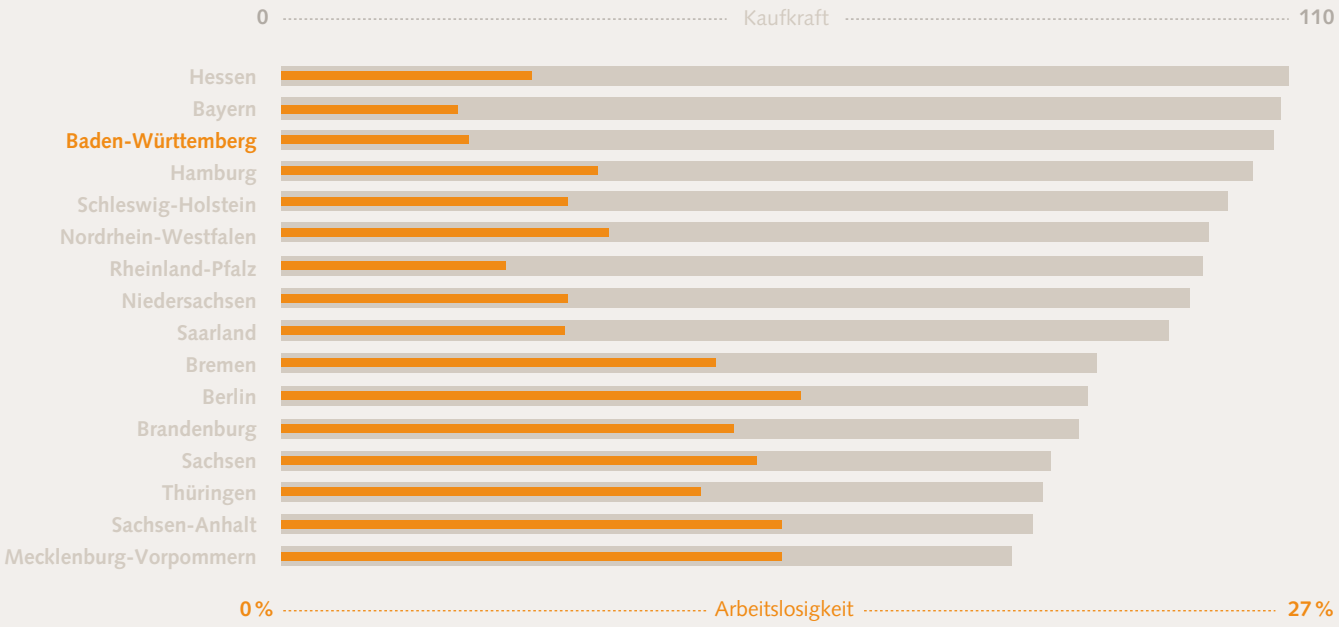
Entsprechend hohe wirtschaftliche Kennzahlen werden für die Region um Stuttgart ausgewiesen: Mit 62.000 Euro pro Erwerbstätigem jährlich wird die mit Abstand höchste Produktivität des Landes erreicht; das jährliche Pro-Kopf-Einkommen liegt bei ca. 33.000 Euro pro Einwohner. Mit einer Kaufkraft von 19.000 Euro pro Kopf zählt der Einzugsbereich zu den Top-Regionen in Deutschland – ein wichtiger Indikator für die Ansiedlung von Unternehmen, insbesondere auch des Dienstleistungsgewerbes.

Böblingen/Sindelfingen – an der Spitze

Bei näherer Betrachtung des Stuttgarter Umfeldes stellt besonders der Landkreis Böblingen eine Ausnahmeerscheinung dar. Unter den 44 Kreisen und kreisfreien Städten im „Ländle“ behauptet er im zweiten wissenschaftlichen Regionalranking der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft den ersten Platz – und den 12. Rang in Deutschland insgesamt. Die Arbeitslosenquote im Landkreis liegt derzeit mit 4,6 % weit unter dem Durchschnitt in der Bundesrepublik.

Bevorzugt durch die Lage in unmittelbarer Nähe Stuttgarts und angebunden an überregionale Verkehrsnetze – der Flughafen Stuttgart wird über die Autobahn A81 in ca. 20 Autominuten erreicht – wird die besondere Stellung des Landkreises auch durch die Namen renommierter, international erfolgreicher Unternehmen unterstrichen, die hier traditionell angesiedelt sind: Daimler, IBM, Hewlett-Packard, AT&T, Agilent Technologies und Philips, um nur einige zu nennen. Allein in Betrachtung der hier aufgeführten Rahmenbedingungen lassen sich für den Landkreis Böblingen zahlreiche Gründe und positive Gesichtspunkte erkennen, die insbesondere für standortgebundene Investitionen einen ausschlaggebenden Charakter haben.

Kaufkraft und Arbeitslosenquote im Vergleich



Kaufkraftindex 2009, Deutschland = 100; Quelle: Acxiom nach http://www.baden-wuerttemberg.de
Erwerbspersonen, Jahresdurchschnitt 2009; Quelle: Bundesagentur für Arbeit, nach http://www.baden-wuerttemberg.de

Vergleichsweise beste Perspektiven für Investitionen in Immobilien, in einer von hoher Produktivität und wirtschaftlicher Stabilität bestimmten Region, in der Solidität sprichwörtlich ist und Innovationskraft und Erfindungsreichtum schon immer als feste Bestandteile für positive Entwicklungen in der Zukunft wahrgenommen wurden – Baden-Württemberg und sein Zentrum, der „Stuttgarter Speckgürtel".

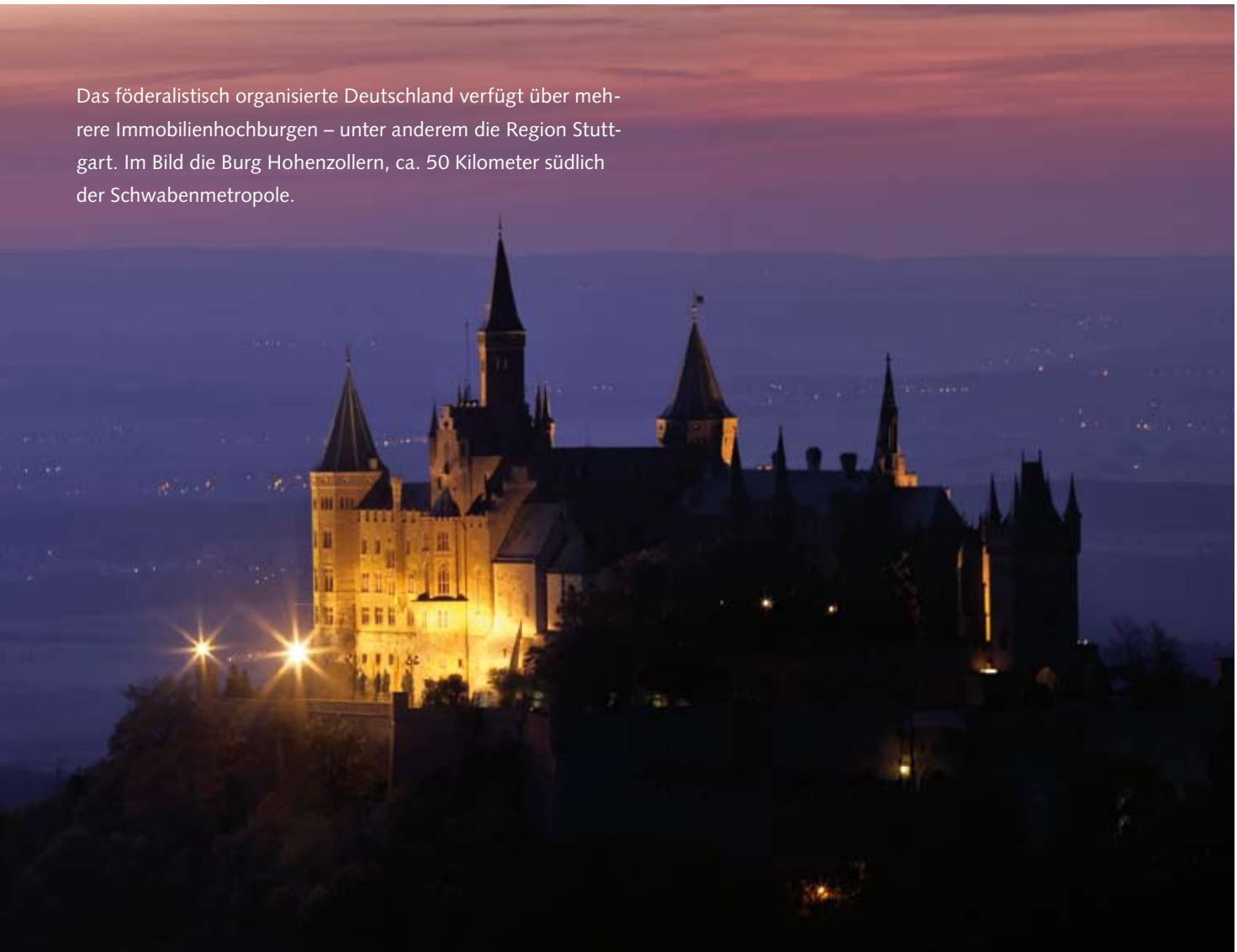
Baden-Württemberg im Überblick

Flächengröße	36.000 km²
Bevölkerungsanzahl	10.750.000
Bevölkerungsdichte	301 Einwohner / km²
Landeshauptstadt	Stuttgart
BIP 2009	343,7 Mrd. €
BIP pro Kopf	31.982 €
Arbeitslosenquote	4,9 %

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2009

Die Stärke liegt in der Breite

Im Gegensatz zu anderen westeuropäischen Ländern, die zentralistisch um ihre Metropolen gewachsen sind, verfügt die föderal organisierte Bundesrepublik über eine Vielzahl hochwertiger Märkte, die sich in Ballungsgebieten wie etwa in der Region Stuttgart gebildet haben.



Das föderalistisch organisierte Deutschland verfügt über mehrere Immobilienhochburgen – unter anderem die Region Stuttgart. Im Bild die Burg Hohenzollern, ca. 50 Kilometer südlich der Schwabenmetropole.

Der Büroimmobilienmarkt in Deutschland

Im Mittelpunkt des Interesses in- und ausländischer Investoren liegen sieben Immobilienhochburgen, die ca. 45 % des in Deutschland investierten Kapitals auf sich vereinen: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Grundsätzlich sind die Entwicklungen in diesen Märkten abhängig von den konjunkturellen Rahmenbedingungen und den damit in Verbindung stehenden Geschäftserwartungen der Unternehmen, die sich infolge der Wirtschafts- und Finanzkrise in den letzten Jahren deutlich abgekühlt haben und generell zu einer Verringerung in der Flächennachfrage führten.

Im Zuge der sich andeutenden Konjunkturerholung, verbunden mit unerwartet sinkenden Arbeitslosenzahlen, ist im ersten Quartal 2010 Optimismus zurückgekehrt – so zeigen die jüngsten Konjunkturumfragen des ifo-Instituts ein deutlich besseres Geschäftsklima als in den Zeiträumen zuvor. Auch die Rückkehr ausländischer Investoren, deren Anteil am in Immobilien investierten Kapital im ersten Quartal bei ca. 40 % gegenüber lediglich ca. 10 % im Jahr 2009 lag, ist ein deutliches Anzeichen für eine Markterholung.

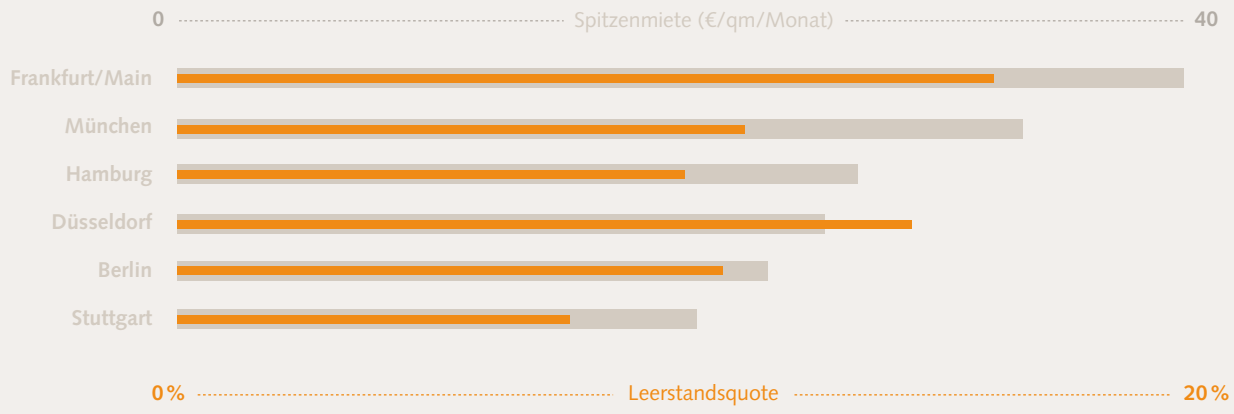
Für die Büroimmobilienmärkte spielt das Tempo der wirtschaftlichen Erholung eine entscheidende Rolle – die Entwicklung der Bürobeschäftigung gilt als Treiber der Nachfrage nach Büroimmobilien, wobei die Vermietungsmärkte grundsätzlich mit Zeitverzug auf die Entwicklungen im wirtschaftlichen Umfeld reagieren.

Mit einem Gesamtvolumen an Neuvermietungen von knapp 590.000 m² stieg der Flächenumsatz in Deutschland im Quartalsvergleich nach sechs Rückgängen infolge erstmals wieder an. Das im ersten Quartal gehandelte Volumen im Bereich der Gewerbeimmobilien verzeichnete eine Größenordnung von ca. 5 Milliarden Euro – das entspricht einer Verdreifachung gegenüber dem Volumen im ersten Quartal des Jahres 2009.

Weitere Entwicklung und Aussichten

Im Vergleich zum ersten Quartal 2009 hat die Neubautätigkeit um fast 10 % abgenommen. Nach Einschätzung der Immobilienexperten von Jones Lang LaSalle (JLL) ist in den verbleibenden neun Monaten des Jahres 2010 mit einem Flächenzuwachs von rund 900.000 m² auszugehen. Mehr als 40 % der für 2010 vorgesehenen Neubauflächen sind bereits vorvermietet, und

Spitzenmieten und Leerstandsquoten in Deutschland im Vergleich



Quelle: Jones Lang LaSalle Büromarktüberblick – 1. Quartal 2010

ca. 100.000 m² werden zur Eigennutzung errichtet. In den nächsten Jahren ist von einem weiter rückläufigen Fertigstellungsvolumen auszugehen, da eine Reihe von geplanten Objekten zurückgestellt wurde.

Die Leerstandsrate lag in den sechs von JLL ermittelten Hochburgen zum Jahresende 2009 bei durchschnittlich rund 10 % und dürfte sich, trotz rückläufiger Tendenz beim erwarteten Neubauvolumen, leicht erhöhen – insbesondere in den Märkten Düsseldorf und Hamburg, in denen eine überdurchschnittlich hohe Neubauaktivität herrscht. Auf dem Stuttgarter Markt wurden im Betrachtungszeitraum dagegen keine Neubauten verzeichnet.

Bei den Spitzenmieten wurden im Verlauf der ersten drei Monate des Jahres 2010 keine Veränderungen festgestellt, ihre Indexwerte lagen auf gleichem Niveau wie Ende 2009 und dürften in Berlin, Düsseldorf, München und Stuttgart stabil bleiben, lediglich in Hamburg (zunehmendes Angebot) und Frankfurt (schwache Nachfrage) ist von leichten Abschlägen auszugehen.

Der Büroimmobilienmarkt Böblingen/Sindelfingen

Der sich direkt an den Stuttgarter Markt anlehnende Büroimmobilienmarkt Böblingen/Sindelfingen ist mit einem Büroflächenbestand von ca. 1.230.000 m² der bedeutendste in der Region. Er profitiert von der Nähe zu den Teilmärkten der Landeshauptstadt und gilt bei internationalen wie nationalen Investoren aufgrund seiner sehr guten Anbindung an die überregionale Verkehrsinfrastruktur als bevorzugter Standort.

Angesichts einer stabilen Flächennachfrage sowie eines geringen Maßes an spekulativen Projektentwicklungen ist der Büroimmobilienmarkt Böblingen/Sindelfingen von einer hohen Beständigkeit geprägt. Dies zeigt sich auch in einer in den letzten Jahren kontinuierlich zurückgegangenen Leerstandsrate, die derzeit bei knapp 3 % liegt – in Deutschland liegt sie gegenwärtig bei 10 %. Ein Großteil der Leerstände zeigt sich dabei überwiegend in einfachen Bestandsflächen, während für Neubauten, die modernen Anforderungen an zeitgemäßen Büroraum gerecht werden, ein durchaus reges Nachfrageverhalten zu beobachten ist. Aufgrund der Tatsache, dass zum ge-

genwärtigen Zeitpunkt nur in geringem Maße mit der Entwicklung und dem Markteintritt neuer Flächen zu rechnen ist, ist in absehbarer Zukunft im Neubausegment von einem stabilen Mietpreisniveau auszugehen. Das auf dem Markt zu erzielende Mietpreisniveau bewegt sich in einer Spanne zwischen 9,00 € und 12,50 € pro m².

Gute Aussichten für Investoren

Auf Langfristigkeit angelegte Investitionen wie zum Beispiel in Immobilien brauchen langfristige Perspektiven, die sich einerseits aus einer weitgehend gesicherten Einnahmesituation ergeben, die andererseits aber auch von bestehenden Marktverhältnissen geprägt sind, aus denen Chancen erwachsen.

Der gegenwärtige Zeitraum ist von Zurückhaltung seitens potenzieller Investoren geprägt, die zum Teil größere Schwierigkeiten in der Beschaffung von Fremdkapital zur Finanzierung sehen. Mit einem erhöhten Risikobewusstsein steht der Nachfrageseite des Marktes weniger Kapital zur Verfügung – geringere Immobilienkaufpreise sind eine Folge. Aus Investorensicht eröffnen sich damit zwei Chancen: Erstens erzielen sie bei niedrigen Ankaufspreisen und gleichzeitig stabilen Mieten derzeit eine stabile Rendite. Zweitens profitieren sie bei einer nachhaltigen Erholung der Märkte und zunehmender Nachfrage von möglichen Wertzuwächsen des Sachwertes, in den sie investiert haben.

Aus einem langfristigen Mietvertrag mit einem bonitätsstarken, kommunalen Mieter erwachsen regelmäßig zu vereinnahmende, attraktive Renditen. Eine nachhaltige Erholung der Märkte beinhaltet Chancen auf zusätzliche Wertzuwächse bei späterer Veräußerung des Objekts.

Für moderne Flächen wie auf dem Flugfeld besteht im Büroimmobilienmarkt Böblingen/Sindelfingen eine rege Nachfrage.

Auf gutem Grund, in bester Gesellschaft

Abheben – das war über einen langen Zeitraum seine Bestimmung: Mit der städtebaulichen Entwicklung des „Flugfeld“ in direkter Anbindung an die Stadtmitte Böblingens wird „abheben“ jetzt zeitgemäß definiert und bildet die Grundlage für ein neues Stadtquartier.

Im besten Sinne des Wortes – abgehoben

Sich abheben von den klassischen und zuweilen nicht gerade positiven Konzepten für städtebauliche Entwicklungen – das war im Jahr 2000 das Planungsziel für das „Flugfeld“. Ein ca. 80 Hektar großes Flächenareal zwischen den Städten Böblingen und Sindelfingen, an der Peripherie von Stuttgart gelegen. Als militärisch von der US Air Force genutzte Basis hatte es seine eigentliche Bestimmung verloren und war damit frei für neue Vorhaben, die in einem stadtplanerischen Wettbewerb mit Leben erfüllt wurden. Aufbauend auf dem Siegerentwurf wurde ein Entwicklungsprozess aufgenommen, der ein neues, urbanes Stadtquartier zum Ziel hatte, das Platz schafft für eine Mischnutzung aus stadtnaher Produktion, Dienstleistung, Bildung, Wohnen und Grünflächen. Wesentliches Merkmal ist die sich an der „Grünen Mitte“ orientierende Bebauung, die ein Wechselspiel schafft zwischen atmosphärisch angenehmen Arbeitsstätten, familiengerechten Wohnangeboten und Naherholungs- und Entspannungsflächen.

Neben denkmalgeschützten Bestandsgebäuden, die eine komplette Erlebniswelt rund um das Thema „Oldtimer“ aufnehmen und kulturelle Aufgaben wie etwa Ausstellungen wahrnehmen, wurden im Jahr 2007 erste Neubautätigkeiten aufgenommen. Planerisch vorgesehen sind ferner gastronomische Angebote, Hotels und Einkaufsstätten für das tägliche Leben.

Vielfalt im Angebot und ein Ziel – Lebensqualität

Die wohlabgewogene Durchmischung der verschiedenen Bestandteile urbanen Lebens – Arbeiten und Wohnen, kombiniert mit Dienstleistungsangeboten, Schulen, Kindertagesstätten, Einrichtungen für Forschung und Bildung, umgeben von begrünten Freiräumen – trifft ins Zentrum der Nachfrage, weil es eine zeitgemäße Ganzheitlichkeit darstellt, die auf der Wunschliste potenzieller Nutzer ganz oben steht. Dazu gehört eine fußläufig zu erreichende Spiel- und Sportwelt in direkter Nachbarschaft zu einem See mit Promenade und Bademöglichkeit ebenso wie eine direkte Erreichbarkeit von Verkehrsmitteln des öffentlichen Personennahverkehrs. Damit das „Flugfeld“ auch zukünftigen Verkehrskonzepten gewachsen ist, nimmt es an einem Modellprojekt zur Integration elektromobiler Konzepte in die Stadtgestaltung teil. Im Rahmen des Projektes werden auf dem „Flugfeld“ u. a. E-Fahrzeuge für die verschiedensten Nutzungen eingesetzt und die dazu nötige Ladeinfrastruktur vorgehalten.

Alle diese Forderungen an ein Lebensumfeld mit Qualität bringt das „Flugfeld“ auf einen gemeinsamen Nenner, der Arbeiten, Wohnen und Erleben neu definiert. Ein gutes Beispiel heißt „Meilenwerk“. Untergebracht in einem ehemaligen Hangar des Flughafens widmet es sich, naheliegend für diese Region, dem Thema Automobil. Das Angebot beinhaltet den Verkauf, die Reparatur, die Unterbringung sowie die Ausstellung von „Classic Cars“ und wird durch ein Hotel mit Gastro-

nomie komplettiert. Eine unternehmerische Idee, die auf dem „Flugfeld“ nach Berlin und Düsseldorf bereits in dritter Auflage erscheint und im Herbst 2009 eröffnet wurde – über 400.000 Besucher werden sich jährlich an der automobilen Welt von gestern in der immobilen Welt von heute und morgen erfreuen. **www.flugfeld.info**

In vorderster Reihe – die Fondsimmobilie „Forum 1“

Die Immobilie des vorliegenden Beteiligungsangebots liegt am Übergang des neu erschlossenen Stadtquartiers zur Innenstadt Böblingens, mit einer großzügig gestalteten Fußgängerunterführung direkt angebunden an den Bahnhof, der neben regionalem Schienenverkehr zukünftig auch als Haltepunkt innerhalb des ICE-Streckennetzes vorgesehen ist. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich der zentrale Busbahnhof, der eine Anbindung an das direkte Umland sicherstellt.

Der Bahnhofskomplex wird gegenwärtig unter Einsatz einer Investitionssumme in Höhe von 15 Millionen Euro umfassend modernisiert, um zukünftig sowohl den Ansprüchen an eine ICE-Station, als auch den hohen städtebaulichen Standards, die das neue Stadtquartier vorgibt, gerecht zu werden.

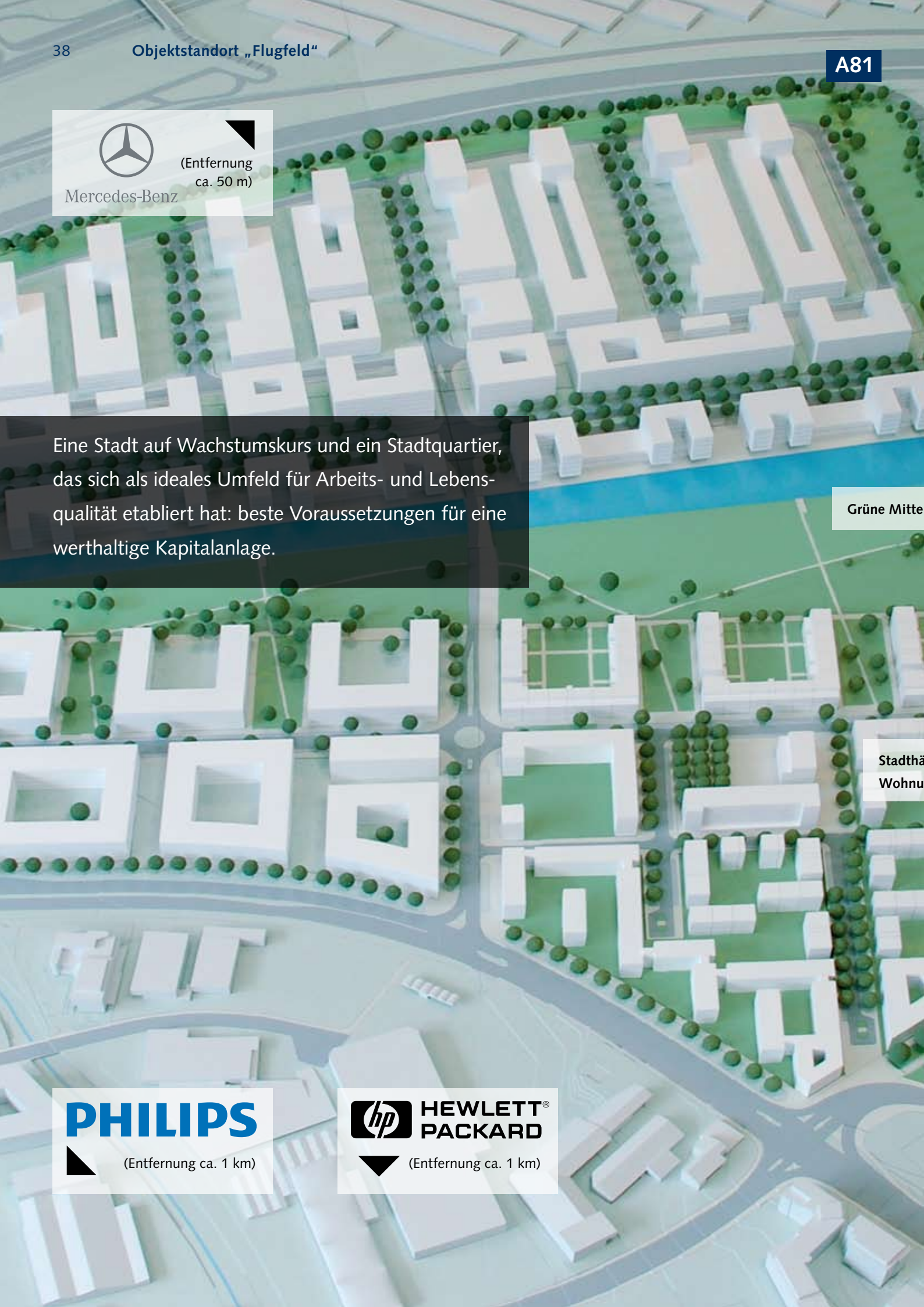
Der mit der Fondsimmobilie markant betonte Eingangsbereich des Stadtquartiers liegt an einer dominanten Sicht- und Wegeachse und bildet aus der Innenstadt Böblingens kommend das prägnante Eingangstor zum Teilfeld „Forum“ des „Flugfeld“. Das Teilfeld Forum umfasst die historischen, denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Landesflughafens Württemberg, um die herum im Zuge der weiteren Bebauung eine Reihe qualitativ hochwertiger Gebäude errichtet werden – die Fondsimmobilie ist eines von ihnen. Das Grundstück ist vollständig erschlossen.

Prominente Namen – in direkter Nachbarschaft

Im Gegensatz zu herkömmlichen Standorten, die städtebaulich neu entwickelt werden, befindet sich das „Flugfeld“ in einer über Jahrzehnte gewachsenen Umgebung und positioniert hinzuziehende Nutzer inmitten einer prominenten Nachbarschaft.

Allen voran ist hier die Daimler AG mit ihrem Werk Sindelfingen zu nennen, die als traditionelles Unternehmen der Region die Qualität des Standorts frühzeitig entdeckt hat – das Werk liegt nördlich vom „Flugfeld“ auf der anderen Seite der Autobahn A81. Weitere Unternehmen des Daimler-Konzerns befinden sich in unmittelbarer Nähe, so zum Beispiel „smart“ und die „star cooperation“.

Nicht minder prominente Nachbarn heißen IBM, die sich hier mit ihrem europäischen Hauptquartier eingerichtet haben, Agilent Technologies, Johnson Controls, Hewlett-Packard, Alcatel-Lucent, Philips Medizintechnik – allesamt tätig in zukunftsträchtigen Branchen. Und auch auf dem „Flugfeld“ selbst sind erste Projekte realisiert worden oder in weit fortgeschrittenen Planungs- und Bauphasen – sie werden auf den folgenden Übersichtsseiten kurz dargestellt.


A81
Mercedes-Benz
(Entfernung ca. 50 m)
Eine Stadt auf Wachstumskurs und ein Stadtquartier, das sich als ideales Umfeld für Arbeits- und Lebensqualität etabliert hat: beste Voraussetzungen für eine werthaltige Kapitalanlage.
Grüne Mitte
Stadthä
Wohnu
PHILIPS
(Entfernung ca. 1 km)
HEWLETT® PACKARD
(Entfernung ca. 1 km)

IBM
(Entfernung ca. 1 km)
BOSCH
(Entfernung ca. 11 km)
PORSCHE
(Entfernung ca. 19 km)
Meilenwerk
Fondsimmobilie (Forum 1)
Schule/Kita
äuser und
ngen
S DB Bus
Flughafen Stuttgart
(Entfernung ca. 15 km)

Ein Bild von einem Haus

Dass die Fondsimmobilie nach Fertigstellung eines der architektonischen Highlights im gesamten Einzugsbereich sein wird, sieht man auf den ersten Blick. Dass sie sich hinter der Fassade sehen lassen kann, liegt daran, dass sie ein Höchstmaß an Funktionalität unter einem Dach bietet.

Allgemein

Anspruchsvolle Mieter haben Wünsche, die erfüllt sein wollen. In erster Linie möchten sie sich wohlfühlen. In einem Ambiente, das eine angenehme Arbeitsatmosphäre ermöglicht, das durchdacht ist im Hinblick auf Arbeitsabläufe, Freiräume bietet, die der Kommunikation dienen und konstruktive Zusammenarbeit erleichtern. Viel Licht, größtmögliche Transparenz, inspirierende Sichtachsen – eben Räume, die funktionieren und sich dem Zweck eines Bürogebäudes unterordnen. Und der fordert Konzentration auf das Wesentliche und Förderung der Kreativität und des Teamgeistes.

Wer sich einmal eingeschlossen fühlt, isoliert durch unverrückbare Wände, dunkle Innenräume und schlechte Belüftung, bleibt auf Dauer unter seiner Leistungsfähigkeit – Bürohäuser, die zu Kündigungsgründen werden, sollten der Vergangenheit angehören, schon im Interesse einer dauerhaften Bindung hochqualifizierter Mitarbeiter.

Was für die innere Verfassung einer Büroimmobilie gilt, setzt sich im Äußeren fort. Unternehmen sehen in „ihrer" Fassade auch ein Stück Außendarstellung, möchten ihre Unternehmenskultur für jedermann sichtbar machen und speziell allen, mit denen Geschäftsbeziehungen bestehen, signalisieren: Wir können uns sehen lassen.

Aber Ansprüche stellen nicht Mieter allein, auch Eigentümer haben Vorstellungen, verbinden vor allem eines mit ihrem unternehmerischen Engagement: wirtschaftlichen Erfolg. Sie wünschen sich renommierte, bonitätsstarke Mieter, die sich in ihren Räumen langfristig zuhause fühlen. Sie möchten ein auf Dauer wartungsarmes, bautechnisch hochwertiges Gebäude abgeliefert haben, das über einen langen Zeitraum keine mängelbedingten Kosten erzeugt. Und sie richten den Blick auf eine multifunktional angelegte Struktur, die sich unterschiedlichen Mietern anpasst und verschiedene Nutzungsarten ermöglicht, ohne zusätzlichen Aufwand zu erzeugen.

Die Fondsimmobilie „Forum 1" erfüllt all diese Anforderungen – ein vorausschauend geplanter, architektonisch hochwertiger und bis ins Detail durchdachter Gebäudekomplex, für den Ende April 2010 die Grundsteinlegung erfolgt ist. Er gibt anspruchsvollen Mietern Raum und erfüllt die Anforderungen an ein repräsentatives äußeres Erscheinungsbild, das sich zeitlos verhält und über den Augenblick hinaus Nachfrage im Markt erzeugt. Das Architekturbüro Delugan Meissl Associated Architects hat das „Forum 1" entworfen und damit den ersten Preis im Planungswettbewerb für das Gebäude gewonnen.

Ein Solitär mit Alleinstellungscharakter. Vorbildlich im Hinblick auf die eingesetzten Materialien, die ökologischen Gesichts-

punkten gerecht werden. Das „Forum 1“ ist für eine LEED-Zertifizierung vorgesehen und nach entsprechenden Kriterien geplant. LEED ist ein System zur Klassifizierung für ökologisches Bauen, das der U.S. Green Building Council 1998 entwickelt hat. Es definiert eine Reihe von Standards für umweltfreundliches, ressourcenschonendes und nachhaltiges Bauen.

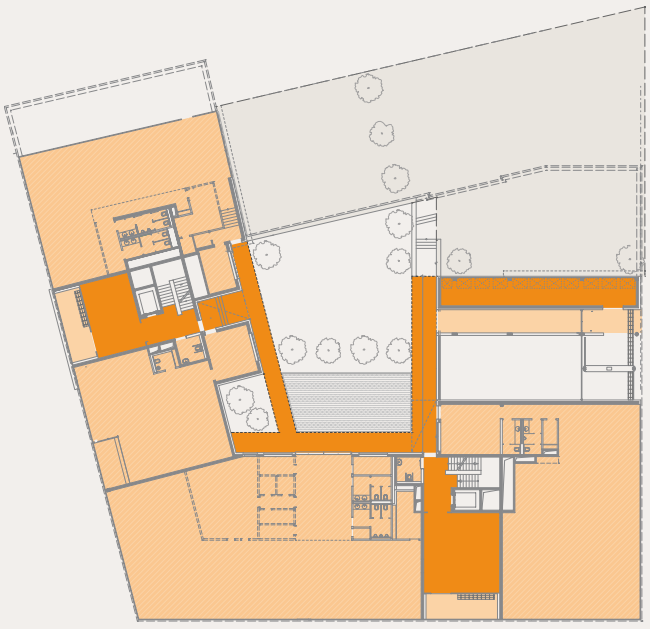
Bei der Planung des „Forum 1“ wurde besonders auf die Unterschreitung der Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und die folgenden Nachhaltigkeitsfaktoren geachtet:

- effiziente Nutzung von Energie (Fernwärme, Betonkerntemperierung) und Wasser (Einspeisung des Regenwassers in den See);
- Schutz der Gesundheit der Gebäudenutzer und Verbesserung der Produktivität der Angestellten (Ausnutzung von Tageslicht, optimale Belüftung und Kühlung der Raumluft);
- die optionale Installation einer Stromladestation für E-Fahrzeuge in der Tiefgarage ist ebenfalls auf Nachhaltigkeit ausgerichtet und bindet das Gebäude damit in das Modellprojekt zur Integration elektromobiler Konzepte ein.

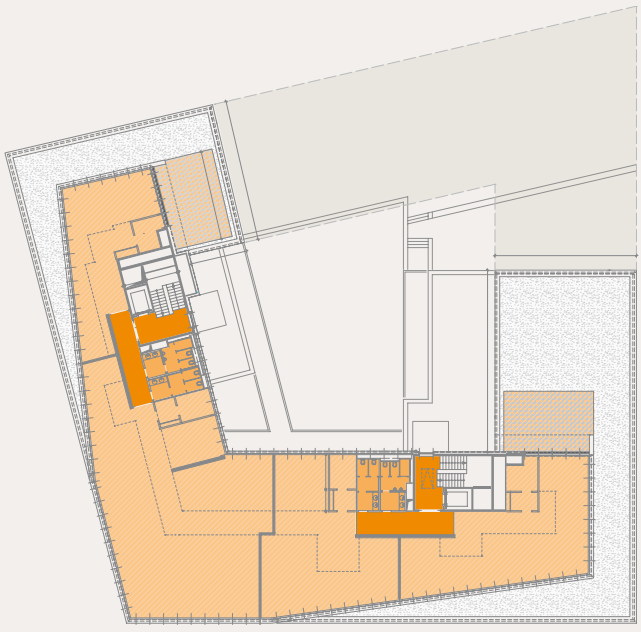
Gebäude außen

Der fünfgeschossige, alleinstehende Gebäudekomplex wird sich als architektonisch anspruchsvoll gestalteter Baukörper zeigen, der durch seine markant profilierte Aluminiumhülle, die hinterlüftet und gedämmt konzipiert ist, ein signifikantes Aussehen erhält. Die durch die Profilierung entstehende horizontale Optik der Fassadenflächen, die von geschossumspannenden Fensterbändern unterbrochen wird, wirkt strukturiert – ein Stück moderner Architektur, die sich betont konstruktiv gibt und schnörkellos auf Funktion gerichtet erscheint. Die Erdgeschossebene wird von Ganzglaselementen in Pfosten-Riegelkonstruktion bestimmt. Ihre großflächige Transparenz verleiht dem gesamten Gebäude Leichtigkeit. Der Haupteingangsbereich wird von hellen Betonflächen betont, zwischen denen sich die Eingangstüren befinden. Nach oben wird das Gebäude von einem schräg zurückgesetzten Staffelgeschoss mit Penthousecharakter abgeschlossen, an dessen Ende jeweils eine Dachterrasse anschließt. Der Gebäudekern wird von einem großzügigen Atrium ausgefüllt, das für optimale Tageslichtverhältnisse sorgen und auf der Erdgeschossebene einen Innenhof bilden wird.

Grundriss, Erdgeschoss



Grundriss, Staffelgeschoss



Gebäude innen

Vom repräsentativ ausgestalteten Entrée werden zwei in Edelstahl ausgeführte Personenaufzüge mit Zielwahlsteuerung auf die unterschiedlichen Geschossebenen führen. Die maschinenraumlosen Seilaufzüge verfügen jeweils über eine Nennlast von 1.000 kg (entsprechend 13 Personen).

Durch die lediglich zwei Vertikalerschließungen und das gewählte Stützrastermaß von 5,40 Metern ist eine flexible und effiziente Aufteilung der Innenräume möglich – sämtliche gängigen Raumtypologien sind vorstellbar, sodass sich das gesamte Gebäude an die Nutzungsanforderungen unterschiedlicher Mieter anpassen lässt. Die modernen Sanitärblöcke sind zentral im Bereich der Treppenhäuser und Fahrstühle angeordnet und ermöglichen eine flexible Aufteilung der Mietflächen.

Die einzelnen Büroflächen verfügen über ausgezeichnete Tageslichtverhältnisse und werden zusätzlich über flache Bildschirmarbeitsplatz- und Deckenaufbauleuchten belichtet. Die Fensterelemente folgen einem Einbauraster in Breiten von 1,35 Meter, wobei sich jedes zweite Element über eine Dreh-Kipp-Mechanik öffnen lässt. Sonnenschutz wird durch außenliegende, in Aluminium ausgeführte Raffstores gewährleistet, die auf Schienen laufen und sich per Elektroantrieb raumindividuell steuern lassen.

Konstruktion und Gebäudetechnik

Die Tragkonstruktion des Gebäudekörpers wird in Stahlbetonmassivbauweise hergestellt, die freitragenden Brüstungselemente teils aus Stahlbeton, teils aus Mauerwerk. Die gewählte Bau- und Ausstattungsform bildet einen zeitgemäßen Qualitätsstandard, der eine hohe Nachhaltigkeit des gesamten Komplexes gewährleistet. Dies wird insbesondere durch die zum Einsatz kommende Betonkerntemperierung sowie die Nutzung von Fernwärme, geliefert von den Stadtwerken Sindelfingen, sichergestellt.

Die mit einer Betonkernaktivierung ausgestatteten Büroflächen werden von einer mechanischen Teilklimaanlage belüftet, die über einen 2,0-fachen Luftwechsel verfügt. Hohlraumböden mit Bodentanks, die für eine flexible Arbeitsplatzanordnung sorgen, ermöglichen die Anbindung an alle Kommunikationssysteme, die für den heutigen Arbeitsalltag obligatorisch sind.

Flächen und Größen

Die Büroimmobilie wird auf einem ca. 2.200 m² großen Eigengrundstück errichtet und wird über eine Bruttogeschossfläche von 7.309 m², die sich auf fünf Geschossebenen verteilen, verfügen. Davon stehen 5.657 m² als reine Büroflächen zur Verfügung, 685 m² im Erdgeschoss sollen gastronomisch genutzt werden. Weiterhin sind 170 m² als Einzelhandelsfläche vorgesehen, 300 m² als Dienstleistungsfläche und 497 m² für Archivnutzung im Untergeschoss des Gebäudes. Hinsichtlich der Drittverwendungsmöglichkeit wird dem Bürohaus eine ausgezeichnete Mehrmieternutzung bescheinigt.

Parkflächen

Parkmöglichkeiten für 51 PKW bestehen in der hauseigenen Tiefgarage. Sie ist mit einem elektrisch betriebenen Gitterroll- bzw. Sektionaltor mit integrierter Fluchttür ausgestattet und verfügt über eine Schrankenanlage mit Zugangskontrollsystem und Induktionsschleifen.

Gutachten

In einem von Buss Capital beauftragten Gutachten vom 12. Mai 2010 hat der international agierende Spezialist für Analyse, Beratung, Vermietung und Verkauf von Gewerbeimmobilien, Colliers Property Partners, einen Ankaufsfaktor für das Fondsobjekt in Höhe des 14,5- bis 15-fachen der Jahresmiete als marktkonform beurteilt. Der erzielte Ankaufsfaktor in Höhe des 14,61-fachen der Jahresmiete liegt damit im marktüblichen Rahmen. Die Miete wurde im Rahmen des Gutachtens ebenfalls als dem ortsüblichen Mietpreisniveau entsprechend eingestuft.

Das von Buss Capital in Auftrag gegebene technische Gutachten von Witte Projektmanagement GmbH vom 11. Juni 2010 bescheinigt dem Gebäude eine hohe Flexibilität hinsichtlich unterschiedlicher Büroformen sowie einen Nachhaltigkeit gewährleistenden Qualitätsstandard.

Weitere Bewertungsgutachten existieren nach Kenntnis der Anbieterin nicht.

Buss Capital GmbH & Co. KG
Reiherdamm 44 | 20457 Hamburg
Telefon: +49 (0)40 3198-1600
Telefax: +49 (0)40 3198-1648
info@buss-capital.de | www.buss-capital.de