BERICHT **BÜROMARKT**

REGION STUTTGART 2014

Böblingen Esslingen Göppingen Ludwigsburg Waiblingen

ProQuadrat

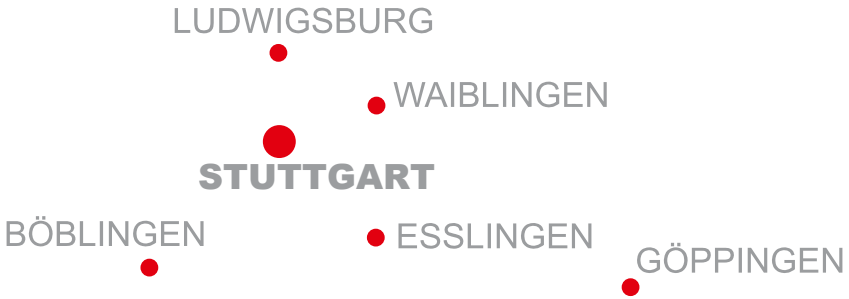
www.**proquadrat**.de

INHALT

SEITE 4 - 20	Was Sie über die Region Stuttgart wissen sollten
SEITE 21	Wir über uns
SEITE 22 - 23	Ansprechpartner und Kontaktdaten

WILLKOMMEN

Spitzenplatz unter den deutschen Städten.



Insgesamt 179 Kommunen machen die attraktive Metroploregion im Herzen Europas aus.

Die baden-württembergische Landeshauptstadt gilt national wie auch international als ein bedeutender Wirtschaftsstandort und ist bekannt für seine hohe Lebensqualität und eine der bedeutendsten Kulturmetropolen Deutschlands. Stuttgart hat über 590.000 Einwohner und ein großes Potential, denn in einem Radius von lediglich 50 km erreicht man knapp 4 Millionen Menschen. Stuttgart besteht aus 23 Stadtbezirken.

Nicht nur Großunternehmen, wie Mercedes, Bosch, Porsche, Stihl, Kärcher, Zeiss, Würth oder Trumpf, sondern auch die mittelständischen Familienunternehmen prägen bis heute die Wirtschaft der Region, die durch einen breiten Branchenmix gekennzeichnet ist.

Angesehene Universitäten, hoch qualifizierte Arbeitskräfte und eine zentrale Lage sorgen für eine hohe Attraktivität als Unternehmensstandort. Aus der daraus resultierenden Zuwanderung leitet sich eine stetige Nachfrage nach gewerblichen Immobilien und Wohnraum ab.

Die wichtigsten Erkenntnisse aus dem Immobilienmarktbericht für Büroimmobilien in der Region Stuttgart von PROQUADRAT vorneweg: Selbst die Besten können besser werden.

Mit dem geringen Büroflächenleerstand bietet der Stuttgarter Immobilienmarkt stabile Renditen und Entwicklungspotential für Büroneubauten und Revitalisierungen.

In dieser Ausgabe des Büromarktberichtes Region Stuttgart 2014 sind zahlreiche Daten zur aktuellen Marktsituation fundiert und professionell aufbereitet.

Wir wünschen Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, viel Spaß beim Lesen und am Ende auch eine erfolgreiche Orientierung für eine Investmententscheidung die Landeshauptstadt Baden-Württembergs und Zentrum einer der wichtigsten europäischen Industrieregionen mit zu gestalten.

Michael Hutta
Gründer & Inhaber PROQUADRAT

RÜCKBLICK

1990 stand die deutsche Wirtschaft im Zeichen der Hochkonjunktur.

Der Flächenbestand wird auf rund 5 Mio. m² geschätzt. Die Mieten bewegten sich für Büroflächen bei rund 18 EUR pro m², Ladenmieten 125 EUR pro m² und für Industrie- und Logistikimmobilien zwischen 4,50 bis 7,50 EUR pro m². Die Jahre 1993 und 1994 werden zu den Boomjahren der Bauwirtschaft. Die Leerstandsqoute beläuft sich unter 2 %.

2000 ist die Welt zu Gast in Deutschland, der EXPO in Hannover.

Der Flächenbestand beträgt knapp 6,5 Mio. m². Die Mieten bewegten sich für Büroflächen bei rund 19 EUR pro m², Ladenmieten 150 EUR pro m² und für Industrie- und Logistikimmobilien 6 EUR pro m². Neue Immobilienkomplexe wie Bosch-Areal, Friedrich-Carreè, Kronen-Carreè, Galerie, S´Zentrum, City-Plaza und Oasis führen zur Verbesserung der Angebotes und Aufwertung des Stuttgarter Immobilienmarktes. Der Büroflächenumsatz erreicht über 220.000 m², geringste Leerstandsqoute mit unter 2 % und auch die Spitzenmiete erreicht den höchsten Stand der letzten 21 Jahre.

2005 wird in ROM ein Deutscher zum Papst gewählt und in Deutschland eine Frau zur Kanzlerin.

Der Flächenbestand wird auf über 7,2 Mio. m² geschätzt. Die Mieten bewegten sich für Büroflächen bei rund 16 EUR pro m², Ladenmieten 200 EUR pro m² und für Industrie- und Logistikimmobilien zwischen 4 bis 6 EUR pro m². Büroprojekte wie Königsbau-Passage, Media Forum, VAN Technologie-Center, Bülowbogen, Cannstatter Carrè, Maybach-Center, Haus des Sports, Feuerbach Center und Officium kommen zum Tragen. Der Büroflächenumsatz erreicht nur noch rund 150.000 m² und trägt somit zum Erreichen des höchsten Leerstandes in den Jahren 2005 bis 2010 bei. Im Jahreszeitraum beträgt die Quote rund 6 % und bleibt in den darauf folgenden Jahren über 6 %.

2010 Protest gegen Stuttgart 21. Die deutsche Wirtschaft ist wieder auf Wachstumskurs.

Der Flächenbestand beträgt ca. 7,4 Mio. m². Die Mieten bewegten sich für Büroflächen bei rund 17 EUR pro m², Ladenmieten 230 EUR pro m² und für Industrie- und Logistikimmobilien zwischen 3 bis 6,50 EUR pro m². Der Büroflächenumsatz erreicht knapp 200.000 m² und liegt weit über dem 5- jährigen Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Zusätzlich erhöhten sich die Leerstände auf den Höchstwert der betrachtungsreihe und lagen bei ca. 6,5 %. Dies entspricht einem Volumen an unvermittelten Büroflächen von beinahe. 500.000 m². Großprojekte wie LOOK 21, CITY GATE, QUADRAT, HOSPITALHOF, POSTQUARTIER, GALLION HAUS, THEO 10, WINDOW`S, BÜLOW CARRÈ, PHÖNIXBAU, POSTO`S, CASA NOVA, DA VINCI, QUARTIER S, E 65, PAULINE, CALEIDO und allen voran die Baufelder von STUTTGART 21 tragen zur Verbesserung der zukünftigen Performance bei.

2011 läuft der Export auf Hochtouren. In einer Volksabstimmung „Volksentscheid zu S21“ sprach sich eine klare Mehrheit der Baden-Württemberger dafür aus, den Bahnhof der Landeshauptstadt unter die Erde zu verlegen.

Der Büroflächenbestand beträgt über 7,4 Mio. m². Das Vermietungsvolumen erreichte ca. 280.000 m². Somit ist das Jahr 2011 der Gewinner im Büroflächenumsatz und zeigt sich in einer guten Verfassung. Räumlicher Schwerpunkt des Umsatzgeschehens war die Stuttgarter City und die Innenstadtbereiche. Neben der City und der Innenstadt verzeichneten insbesondere der Süden und Norden eine dynamische Entwicklung, allen voran Zuffenhausen und Vaihingen/Möhringen. Der Leerstand sank auf unter 6 %. Die Spitzenmiete erreicht 18,50 EUR pro m². Der Einzelhandelsmarkt in Stuttgart ist durch die Vielschichtigkeit geprägt und profitiert von der hohen Kaufkraft in Verbindung mit einer hohen Einzelhandelszentralität. Die Spitzenmieten liegen in den Top-Lagen je nach Objektqualität bei bis zu 230 €/m². Der Filialistenbesatz beträgt hier über 70 %. Der starken Flächennachfrage der internationalen Filialisten sich in zentraler Lage einzumieten wird auch weiterhin kein ausreichendes Angebot gegenüberstehen. Bei Neuabschlüssen ist folglich mit weiteren Steigerungen der Spitzenmieten zu rechnen. Für Industrie- und Logistikimmobilien bewegen sich die Mieten zwischen 3 und 6,50 €/m² und sind stark abhängig vom Ausstattungsniveau des jeweiligen Gebäudes. Das Angebot an guten Objekten ist knapp bemessen und konzentriert sich nach wie vor auf die verkehrsgünstig zur Autobahn gelegenen Standorte.

ALLGEMEIN

Großprojekte prägen das Bild der Landeshauptstadt.

Der Immobilienmarkt wächst mit jedem Jahr ein Stückchen weiter. Trotz eines Flächenbestandes von etwa 7,5 Mio. m² zählt Stuttgart, gemessen an der Umsatzdynamik, eher zu den kleineren Bürozentren in Deutschland. Leerstehende Büroräume finden sich in Stuttgart, wie auch in anderen Bürostandorten, zumeist in Gebäuden die den qualitativen Ansprüchen der Nutzer nicht gerecht werden.

Der Stuttgarter Markt für Büroimmobilien präsentiert sich 2013 in einer sehr guten Verfassung. Der Flächenumsatz ist auch ohne die Großabschlüsse von Daimler mit etwa 29.000 m² und rund 26.000 m² von Ernst & Young sowie knapp 14.000 m² an die Stuttgarter Polizei im vergangenen Jahr im Langzeitvergleich überdurchschnittlich. Der Flächenumsatz fällt 2013 mit insgesamt etwa 260.000 m² deutlich höher aus als im Vorjahr 2012 und ist das zweithöchste Vermietungsvolumen nach dem Rekordjahr 2011. Räumlicher Schwerpunkt des Umsatzgeschehens 2013 ist weiterhin die Stuttgarter City und die Innenstadtbereiche. Die Spitzenmiete konnte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,50 EUR pro m² auf 20,00 EUR pro m² erhöhen.

Als Folge der moderaten Fertigstellungsrate in 2010 und 2011 und der überdurchschnittlichen Vermietungsleistungen in 2011 und 2012 sank der Leerstand auf unter 5,0 % und wird aufgrund der starken Nachfrage, der guten Vorvermietungsqoute bei Neubauobjekten sowie dem nachhaltigen Flächenumsatz im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten stabil und am niedrigsten bleiben.

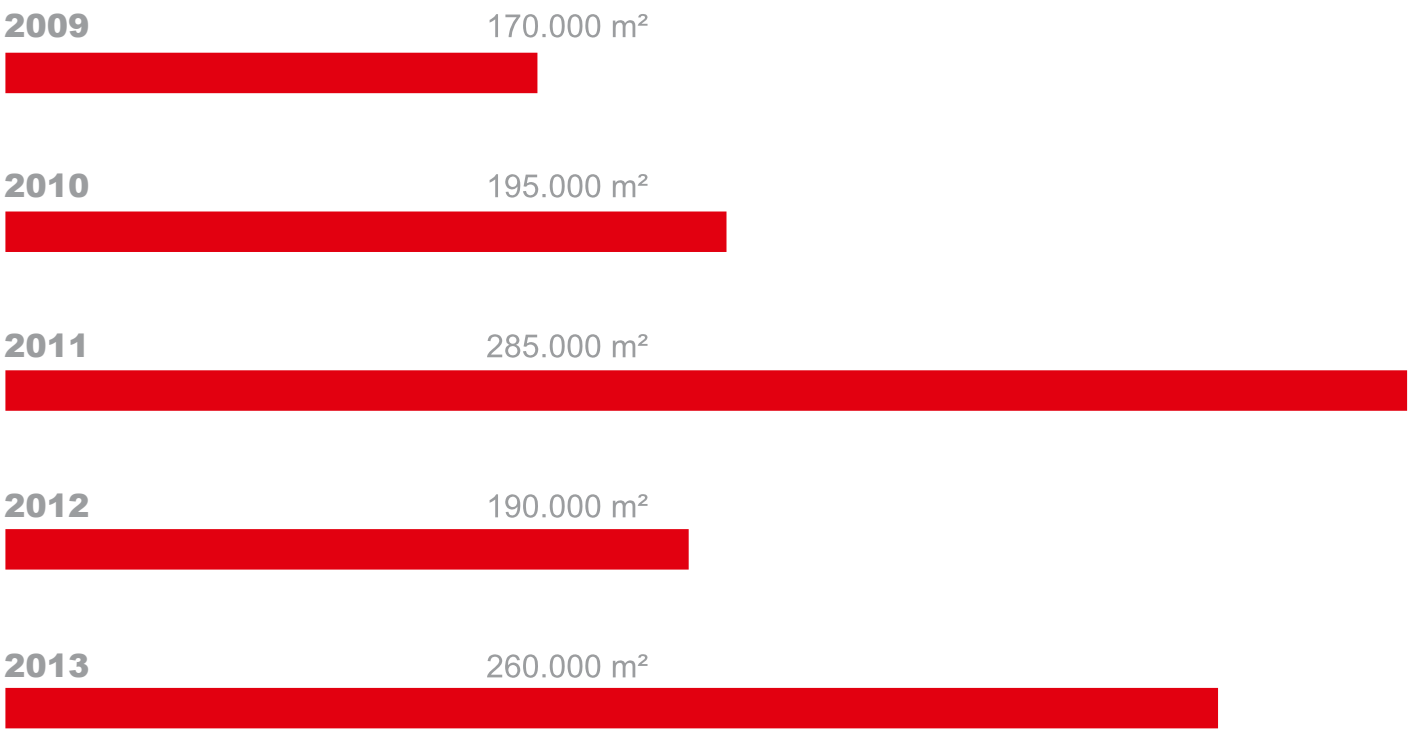
Das Stadtprojekt Stuttgart 21 wird den Immobilienmarkt nachhaltig beeinflussen, da die frei werdenden innerstädtischen Gleisanlagen durch dessen Untertunnelung Entwicklungspotential von rund 100 Hektar innerstädtischer Gleisflächen mit entsprechenden positiven Impulsen für die Immobilienwirtschaft eröffnen. Kernstück von Stuttgart 21 ist der Umbau des Kopfbahnhofes in einen unterirdischen Durchgangsbahnhof.

Mietpreisniveau (in €/m²)	Stuttgart
City	
Bestand normal	10,00 - 12,00
Bestand modern	12,50 - 15,50
Neubau	15,00 - 20,00
Cityrand	
Bestand normal	09,00 - 10,50
Bestand modern	11,00 - 13,50
Neubau	13,00 - 15,50
Nebenlagen	
Bestand normal	08,00 - 09,50
Bestand modern	09,00 - 12,00
Neubau	11,50 - 13,50

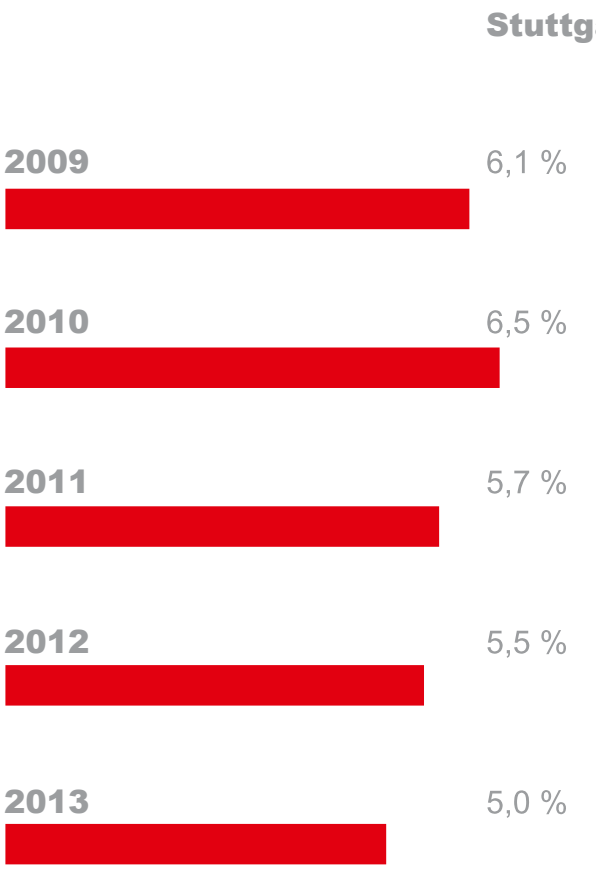
MARKTDATEN

Flächenumsatz

Stuttgart



Leerstandsqoute



MARKTDATEN

Spitzenmieten	Stuttgart
2009	18,00 EUR pro m²
2010	17,50 EUR pro m²
2011	18,50 EUR pro m²
2012	19,50 EUR pro m²
2013	20,00 EUR pro m²

Die Landkreise Böblingen, Esslingen, Göppingen, Ludwigsburg und der Rems-Murr-Kreis gehören zur Wirtschaftsstarken Region Stuttgart.

Die Büroimmobilienmärkte sind aufgrund ihrer Größe sowie der lediglich begrenzten überregionalen Ausstrahlung vorranging von lokaler Bedeutung.

Das Angebot an Neubauflächen ist begrenzt, aber im Zuge initiierter Objekte das Kernstück der Stadterneuerung. Insbesondere Objekte mit Ausstattungsmängeln, schlechtem Zuschnitt oder Gebäudezustand weisen angesichts gestiegener Ansprüche an Qualität moderner Büroräume überdurchschnittlich hohe Anteile unvermieteter Flächen auf. Größere Büroflächen mit zeitgemäßer Ausstattung sind nur wenig vorhanden.

Jenseits dieser Teilräume fällt das Mietpreisgefüge deutlich ab. Vor allem in peripheren Lagen sind zahlreiche Immobilien ohne Nutzer und sind aufgrund ihrer Standorte und der Gebäudestrukturen auch längerfristig nur schwer vermarktbar.

Zahlreiche Immobilien verfügen nur über ein Angebot an Büroflächen in der Größenordnung von 100 bis 300 m². Die Umsätze konzentrieren sich auf Flächen von 150 bis 600 m², wobei auch größere Flächen im Segment von 800 bis 1.500 m² nachgefragt werden. Tendenziell werden zentral gelegene Standorte bevorzugt.

Das Mietniveau an Büroflächen bewegt sich zwischen 4,00 und 9,50 EUR pro m². Im Neubaubereich werden Büromieten bei exponierten Objekten mit Topausstattung zwischen 8,00 und 12,50 EUR pro m² erzielt.

Die Vermietung von Bestandsflächen wird zunehmend schwieriger. Oftmals resultieren die erschwerte Vermietbarkeit aus fehlenden oder mangelnden infrastrukturellen Einrichtungen, unflexibler Raumaufteilung und aufgrund der derzeitigen Marktsituation, zu hohen Mietpreisforderungen.

MARKTDATEN

Mietpreisniveau (in €/m²)	Böblingen
City	
Bestand normal	7,00 - 8,00
Bestand modern	7,50 - 9,50
Neubau	10,50 - 12,50
Cityrand	
Bestand normal	6,00 - 7,00
Bestand modern	7,00 - 8,50
Neubau	10,00 - 12,00

Mietpreisniveau (in €/m²)	Esslingen
City	
Bestand normal	7,00 - 8,00
Bestand modern	7,50 - 9,00
Neubau	10,00 - 12,50
Cityrand	
Bestand normal	6,00 - 7,00
Bestand modern	7,00 - 8,50
Neubau	9,50 - 11,50

MARKTDATEN

Mietpreisniveau (in €/m²)	Göppingen
City	
Bestand normal	5,00 - 6,00
Bestand modern	6,00 - 8,00
Neubau	8,50 - 11,50
Cityrand	
Bestand normal	4,00 - 5,50
Bestand modern	5,50 - 6,50
Neubau	8,00 - 9,00

Mietpreisniveau (in €/m²)	Ludwigsburg
City	
Bestand normal	5,00 - 6,00
Bestand modern	6,50 - 8,50
Neubau	9,00 - 10,50
Cityrand	
Bestand normal	4,50 - 5,50
Bestand modern	5,50 - 6,50
Neubau	8,00 - 9,00

MARKTDATEN

Mietpreisniveau (in €/m²)	Waiblingen
City	
Bestand normal	5,50 - 6,50
Bestand modern	7,00 - 8,00
Neubau	8,50 - 10,50
Cityrand	
Bestand normal	5,00 - 6,00
Bestand modern	6,50 - 7,50
Neubau	8,00 - 9,50

EXPERTENMEINUNG

Flexibilität der Raumaufteilung und die technische Ausstattung genießen höchste Priorität.

Büroanforderungen der Nutzer nach Priorität

1 Flexible Raumaufteilung
2 Technische Ausstattung
3 Repräsentatives Gebäude
4 Ökonomische Raumgrößen
5 Natürliche Belüftung
6 PKW-Stellplätze
7 Verkehrsanbindung
8 Infrastruktur
9 Sicherheit

Für den Immobiliensektor ist festzustellen.

- Angebotsdefizit von Nutzeroptimalen Objekten
- Marktdynamik durch lokale Marktteilnehmer
- Hoher Eigennutzeranteil
- Schwach ausgeprägte spekulative Bautätigkeit
- Überangebot und längere Vermarktungszeiten bei Bestandsgebäuden
- Anwachsen des Sockels an Altflächen
- Erhöhter Nachfrageüberhang bei zukunftsorientierten Gebäuden
- Geringe Transparenz
- Am Anlagemarkt besteht Nachfrageüberhang nach erstklassigen Immobilien

HINWEIS

Erstellt von PROQUADRAT Immobilienunternehmen aus Rechberghausen.

Bild- Kartennachweis/Quellen

- **PROQUADRAT**

Der hier vorliegende Büromarktbericht stellt weder eine individuelle Auskunft, Beratung oder Empfehlung, einen dementsprechenden Rat noch ein Gutachten dar.

Die Mieten werden als Kaltmiete berücksichtigt und liefern einen Marktüberblick, ersetzen aber keine Einzelanalyse von Objekten. Die Angaben können in Einzelfällen auch außerhalb der genannten Spannen liegen.

Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass alle Angaben, Daten, Prognosen, Schätzungen, Stellungnahmen und getätigte Aussagen unverbindlich sind und daher keinerlei Garantie oder sonstige Art der Haftung übernommen wird.

Informationen oder Daten (Text, Bild, Grafik, Fotos, Ton, Video oder Animationsdateien) dürfen nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung in irgendeiner Form kopiert, vervielfältig oder weitergegeben werden, auch nicht auszugsweise.

Der Bericht ist elektronisch im PDF-Format publiziert.

Sollten Sie Fragen zu dieser Publikation haben oder weitere Informationen benötigen, zögern Sie bitte nicht, uns anzurufen - wir sind für Sie da.

HERAUSGEBER

Transaktionsroutine mit einer umfassenden Expertise in allen Assetklassen.

Wir widmen uns der Asset-Klasse Immobilien und liefern bei der Begleitung von Transaktionen jeder Größenklasse kompetente Vermittlungs- und Beratungsdienstleistungen.

Unseren Mandanten bieten wir vom Erwerb über die Steuerung im Bestand bis zum Verkauf Professionalität und fachliche Kompetenz auf höchstem Qualitätsniveau.

Entscheidungsorientierte Analysen, Kampagnenmanagement, Marktstudien und Sonderpublikationen bis hin zu individuellen Research Leistungen runden das Dienstleistungsangebot ab.

Wir verfügen über eine überdurchschnittlich hohe Berufs- und Praxiserfahrung und arbeiten mit modernstem Equipment und Tools, welche über die gesamte Wertschöpfungskette größtmögliche Transparenz, Qualität und Wettbewerbsfähigkeit gewährleisten.

Unter der Unternehmenswebsite www.proquadrat.de kann man sich ausführlich rund um die Uhr zu den überregionalen und regionalen Beratungs- und Dienstleistungsangeboten informieren - mehr erfahren Sie jederzeit aber im persönlichen Gespräch, zu dem wir Sie hiermit herzlich einladen.

Wir stellen unsere Expertise gerne deutschlandweit zur Verfügung.

Michael Hutta
Gründer & Inhaber PROQUADRAT

ERFAHREN SIE MEHR

Kommunikation

Telefon +49 (0) 7161 / 65 11 - 660
Telefax +49 (0) 7161 / 65 11 - 661

E-Mail kontakt@proquadrat.de

Postanschrift

Proquadrat e.K.
Postfach 11 19
D-73096 Rechberghausen

Besucheradresse

Proquadrat e.K.
Hölderlinweg 7
D-73098 Rechberghausen

Ansprechpartner

Michael Hutta
Gründer & Inhaber PROQUADRAT

PROQUADRAT