BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG
Real Estate
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart
Telefon 0711/2148-300, Telefax 0711/2148-290
www.ellwanger-geiger.de
Amtsgericht Stuttgart, HRA 738, persönlich haftende Gesellschafter: Dr. Volker Gerstenmaier, Mario Caroli

GERMAN PROPERTY PARTNERS

GERMAN PROPERTY PARTNERS

ELLWANGER & GEIGER REAL ESTATE

STUTTGART IN NEUEM GLANZ.
DER STUTTGARTER BÜROMARKTBERICHT 2014/2015

STUTTGART

BÜROMARKTDATEN STUTTGART IM ÜBERBLICK

Jahr	Volumen in m²	Repräsentative Spitzenmieten pro m²	Durchschnitts-mieten City pro m²	Leerstand in m²	Leerstand in %	Angebots-bestand in Mio. m²	Fertigstellungs-volumen in m²	Vorver-mietungs-volumen in m²
2001	160.000	18,41 €	15,34 €	137.000	2,00	6,516	160.000	130.000
2002	127.000	17,89 €	14,80 €	292.000	4,20	6,828	312.000	220.000
2003	149.000	17,50 €	14,50 €	379.000	5,30	6,973	145.000	80.000
2004	152.000	17,00 €	14,50 €	415.000	5,70	7,102	129.000	93.500
2005	145.000	17,00 €	13,50 €	402.000	5,60	7,170	68.500	51.400
2006	140.000	17,50 €	13,60 €	467.400	6,50	7,222*	52.500	20.500
2007	169.000	17,50 €	14,50 €	466.000	6,40	7,253	32.600	23.400
2008	180.000	18,00 €	14,50 €	460.000	6,20	7,367	117.000	116.000
2009	171.000	18,00 €	13,60 €	453.000	6,12	7,401	40.000	22.000
2010	194.000	17,50 €	14,30 €	480.000	6,46	7,425	42.400	22.400
2011	285.000	18,80 €	14,30 €	424.000	5,70	7,449	45.900	41.200
2012	191.500	20,00 €	14,50 €	399.000	5,40	7,416	37.000	36.300
2013	258.000	20,00 €	14,40 €	365.000	4,87	7,496	81.200	62.700
2014	278.000	21,50 €	15,30 €	325.000	4,30	7,536	72.500	91.500

* Datenbasis nach Erhebung BulwienGesa AG + Baasner, Möller & Langwald GmbH

Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2014

INHALT.

Vorwort 6

Stuttgart investiert in die Zukunft 8

Urbanes Flair im Europaviertel 9

Hohe Nachfrage am Stuttgarter Büromarkt 10

Starke Nachfrage von Industrie und IT/Telekommunikation 12

Eigennutzer dominieren Vertragsabschlüsse 13

Mietpreisniveau verzeichnet Anstieg 14

Leerstand weiterhin rückläufig 16

Stuttgart: bundesweit beste Preisentwicklung 18

Stuttgart City/Innenstadt: Neue attraktive Lagen 20

Stuttgart Nord: Rekord-Vermietungsergebnis 21

Stuttgart Ost: Weitere Neubauflächen in Planung 22

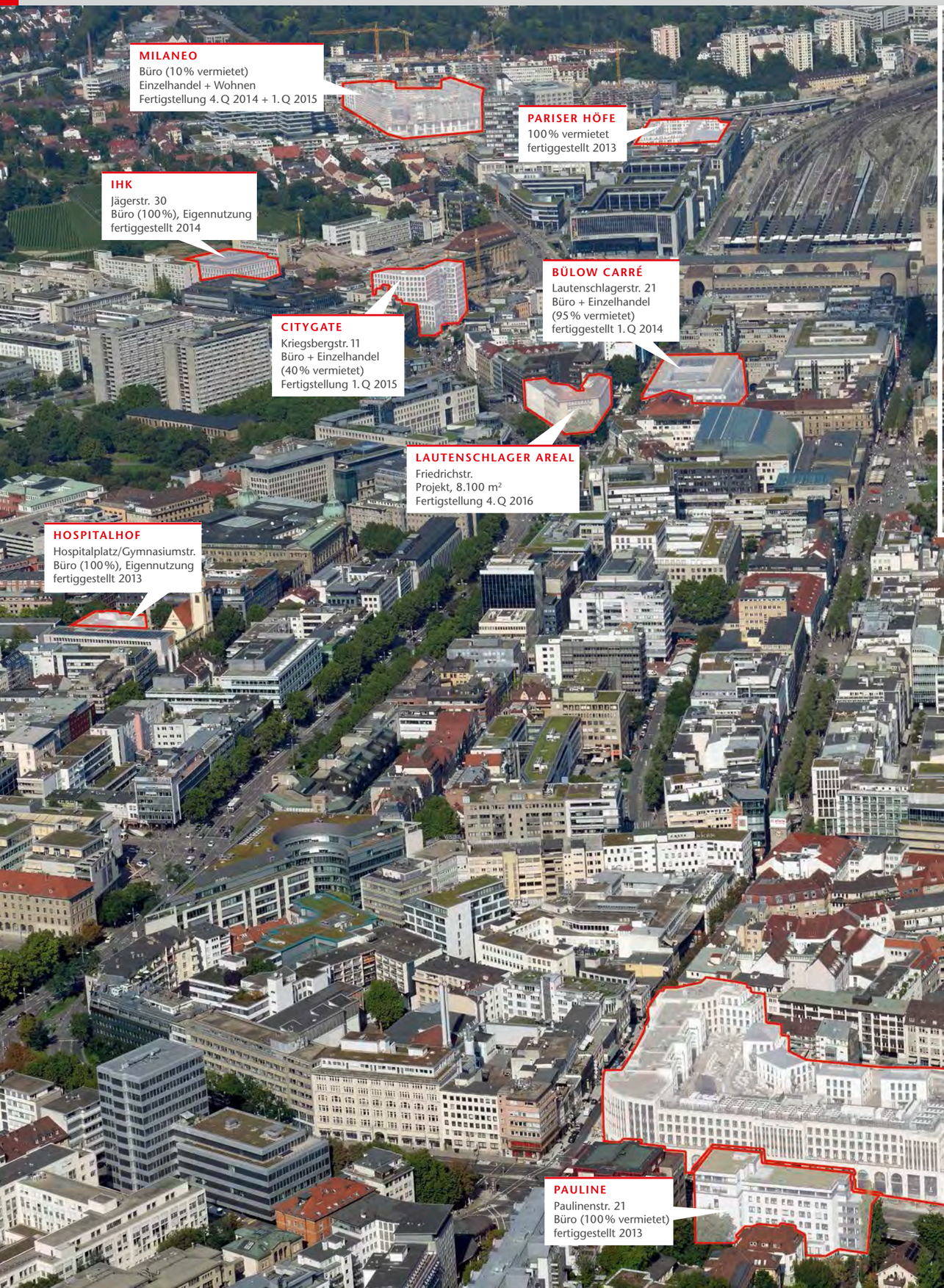
Stuttgart Süd: Im Aufbruch 23

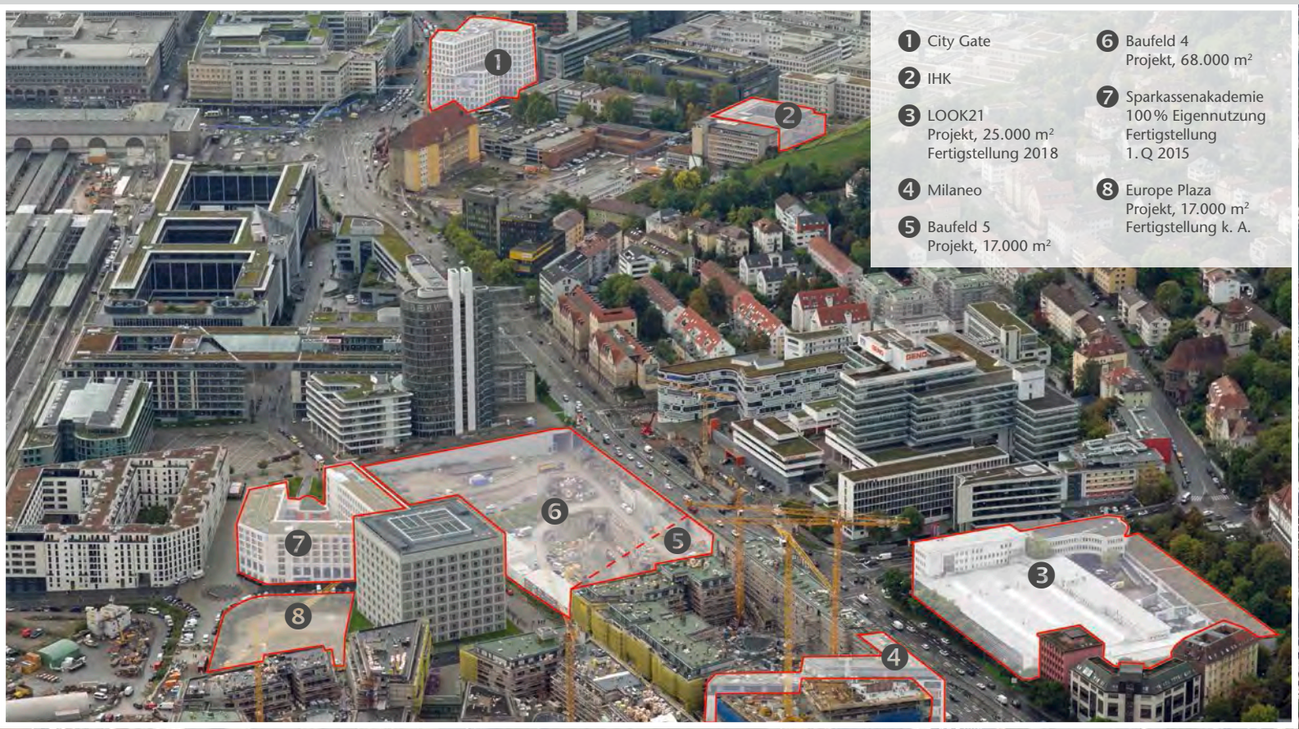
Büromarkt Stuttgart im Überblick 25

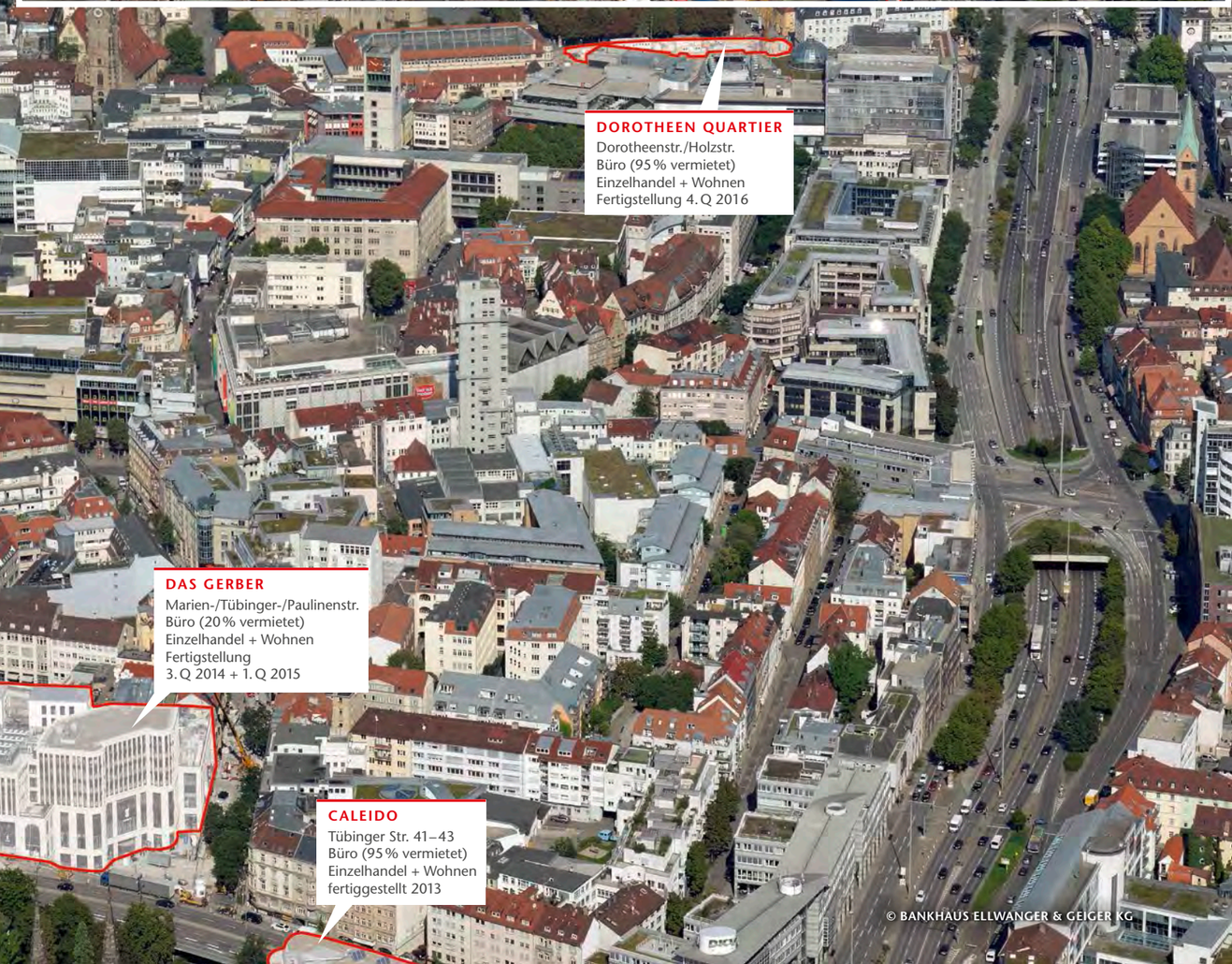
2015 weiterhin große Nachfrage zu erwarten 26

Ihre Ansprechpartner 28

ELLWANGER & GEIGER Real Estate 29







© BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG

STUTTGART

ELLWANGER & GEIGER REAL ESTATE

VORWORT.

Stuttgart: Industrie- plus Dienstleistungsstadt im Grünen.

Die fantastische Topografie gepaart mit dem „knitzen“[1] schwäbischen Charakter machen Stuttgart zu einer der schönsten deutschen Städte. Sie zählt zu den größten Industriestädten Deutschlands und ist zugleich eine der grünsten deutschen Großstädte. Die Hälfte der gesamten Stadtfläche entfällt auf Weinberge, Wälder, Parks und Streuobstwiesen. Das Stuttgarter Leben mit der Natur hat eine jahrhundertealte Tradition. Schon immer überwog der Wille, diesen grünen Schatz zu erhalten. Auch wenn mit der hiesigen Wirtschaft öfters hart um diesen Punkt gerungen wurde, so dominierte schlussendlich bei allen immer die Einsicht, den Wandel der Stadt unter Berücksichtigung bioökonomischer Aspekte voranzutreiben. Daher ist Stuttgart heute in vielen Bereichen wie den wissensbasierten unternehmensnahen Dienstleistungen oder den Umwelttechnologien Vorreiter.

Ein Blick auf die heimische Firmenlandschaft zeigt: Der Anteil wissensbasierter unternehmensnaher Dienstleistungen steigt stetig an. Der vorliegende Bericht unterstreicht dies: Die jüngst fertiggestellten modernen Büroobjekte, alle DGNB-zertifiziert, obendrein zum Teil mit eigenen Mobilitätskonzepten ausgestattet, sind alle vermietet. Die Nachfrage nach derlei modernen Büroflächen ist ungebrochen, zumal gerade die mittelständischen Unternehmen aus dem Dienstleistungsbereich rasch wachsen.

Eine Aufgabe von Stadtpolitik ist es, mit guten Konzepten den Wandel der bejahrten Gewerbegebiete hin zu fortschrittlichen Industriestandorten zu befördern. Denn wir brauchen Industriestandorte, die den steigenden Anforderungen der Wirtschaft nach etwas schnellerer Datenanbindung wie auch dem Bedarf der dort arbeitenden Menschen nach Aufenthaltsqualität genügen. Der gelungene Relaunch des Gewerbegebietes Weilimpark zeigt auf, dass der von Stadtverwaltung und ansässigen Unternehmen gemeinsam beschrittene Weg der richtige ist.

Ziel von Stadtpolitik und Wirtschaft muss es sein, Ideen dafür zu entwickeln, was unter bioökonomischen Aspekten erwünschbar ist, und die darauf fußenden Vorstellungen sowie Lösungswege festzulegen.

Fritz Kuhn
Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart

Ines Aufrecht
Leiterin der Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Stuttgart

Stuttgart wächst über sich hinaus.

2014 war ein Spitzenjahr für den Stuttgarter Büromarkt. Nicht allein deshalb, weil das zweitbeste Vermietungsergebnis aller Zeiten erzielt werden konnte, die Steigerung des Preisniveaus sowohl bei den Spitzen- als auch den Durchschnittsmieten eine deutliche Sprache spricht und der Leerstand weiterhin gesunken ist.

Augenscheinlich war vor allem eines: In nahezu allen Teilmärkten der Landeshauptstadt war Bewegung, Erneuerung, kurz Aufbruchstimmung zu spüren. Ob Immobilien oder Infrastruktur, viel Neues entstand und Bestehendes wurde kontinuierlich optimiert. Und es zeichnet sich schon jetzt ab, dass sich dieser Trend im laufenden Jahr fortsetzen wird.

Impulsgeber für diesen neuen Schwung war einmal mehr die starke Automobilindustrie der Region. Viele Unternehmen aus diesem Zweig haben ihre Produktions- und Verwaltungsstandorte gründlich geprüft und bekennen sich ganz klar zum Standort Stuttgart. Expansion wird auch künftig hier vor Ort stattfinden.

Auch die Entwicklung der innerstädtischen Lagen hinter dem Hauptbahnhof schreitet weiter voran, sprich die Ausdehnung des belebten Stadtkerns in Richtung Norden. Hier entsteht derzeit dank einer mittlerweile stabilen Infrastruktur ein gänzlich neues Stadtviertel.

Der einzige Wermutstropfen: Das Flächenangebot in der schwäbischen Metropole ist bereits jetzt schon begrenzt, große zusammenhängende Flächen werden künftig vor allem in der City Mangelware sein. Gefragt sind neben den laufenden Innenstadtentwicklungen dann vor allem Sanierungsobjekte.

Daten und Fakten im Detail finden Sie auf den folgenden Seiten. Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre und stehen Ihnen für Fragen, weitergehende Erläuterungen oder auch einfach Anregungen gerne zur Verfügung.

Mario Caroli

Björn Holzwarth

[1] Bedeutung knitz: auf liebenswerte Weise raffiniert, schlau, gewitzt (Quelle: Duden)

STUTTGART INVESTIERT IN DIE ZUKUNFT.

Stuttgart engagiert sich auf verschiedenen Gebieten, um die Attraktivität des Standorts auch in Zukunft sicherzustellen und hochqualifizierte Kräfte an sich zu binden: vom Ausbau der Spitzentechnologien über die Weiterentwicklung der Verkehrsinfrastruktur bis hin zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

INDUSTRIE- UND TECHNOLOGIEUNTERNEHMEN MIT KLAREM BEKENNTNIS ZUM STANDORT STUTTGART

Gegenwärtig vollzieht sich in der Industrie – und ganz besonders im Automobilsektor – eine Überprüfung der Produktionsstandorte hinsichtlich ihrer Zukunftsfähigkeit. Viele Unternehmen bekennen sich dabei ganz klar zum Standort Stuttgart. Die Robert Bosch GmbH investiert seit Jahren in die Landeshauptstadt und ihre Umgebung. Zudem errichtet das Technologie- und Dienstleistungsunternehmen derzeit ein neues Forschungs- und Entwicklungszentrum in Renningen. Auch die Daimler AG erweitert ihre beiden Standorte Untertürkheim und Sindelfingen. Und die Porsche AG hat in den vergangenen drei Jahren ihr Betriebsareal in Zuffenhausen nahezu verdoppelt – mit dem Hintergedanken, nach dem neuen Lackierwerk nun im nächsten Schritt ein neues Karosseriewerk zu bauen.

AUSBAU DER VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Eines der Schlüsselthemen, den Standort für die Zukunft zu rüsten, ist das Handling des stetig steigenden Verkehrs. Im Stuttgarter Kessel ist eine Reduzierung des Verkehrs um zirka 20 Prozent vorgesehen. Als Rückgrat der Region sollen hierfür die Möglichkeiten der S-Bahnen weiter verbessert werden. Ziel ist es, längere Züge bei besseren Taktzeiten zu etablieren. Zudem sind sogenannte Tangentiallinien geplant, die eine Umfahrung der Innenstadt bei kürzeren Fahrtzeiten ermöglichen, um die Attraktivität des ÖPNV zu steigern. Auch will Stuttgart die Car-Sharing-Angebote, die bereits sehr erfolgreich eingerichtet wurden, weiter ausbauen. Für eine bessere Anbindung der Region an die Landeshauptstadt wird zudem die Etablierung von Schnellbussen erwogen. Nicht zuletzt entsteht durch den neuen Rosensteintunnel ein weiterer Baustein, der zur Verflüssigung des Verkehrs beiträgt. Alles in allem kommt der Idee einer verkehrsmittelübergreifenden integrierten Verkehrslenkung, der sogenannten Intermodalität, in Zukunft eine immer größere Bedeutung zu. Allerdings darf bei diesen Überlegungen nicht übersehen werden, dass der Wirtschaftsverkehr in Stuttgart weiterhin seine Berechtigung haben muss, da er die Versorgung der Stadt sicherstellt. Aber auch hier gibt es in Form des Aufbaus eines LKW-Empfehlungsnetzes erste Ansätze, dies zukünftig noch reibungsloser zu gestalten.

ENTWICKLUNG VON BEZAHLBAREM WOHNRAUM

Die Erhaltung und weitere Entwicklung der Attraktivität der Stadt Stuttgart hängt darüber hinaus von der Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum für junge Familien ab. Hier wurde zwischenzeitlich ein erstes Programm erarbeitet, um in den nächsten Jahren dem Bedarf entsprechend mehr moderne Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

All diese Maßnahmen sollen dazu beitragen, dass Stuttgart und die Region auch zukünftig ihre bereits guten Voraussetzungen weiter behaupten können. Eine Arbeitslosenquote von vier Prozent und ein BIP von 36.000 Euro pro Kopf sind Zahlen, die deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegen und die Leistungsfähigkeit der Stadt und der Region verdeutlichen.

URBANES FLAIR IM EUROPAVIERTEL.

Das Europaviertel wird urban. Mit der Eröffnung des Milaneos zeigt sich das Areal als belebtes Stadtquartier. Das Erreichen der nächsten Meilensteine steht bereits bevor.

MEILENSTEIN MILANEO SORGT FÜR HOHE FREQUENZ

Das neue Europaviertel belebte sich zum ersten Mal richtig, nachdem die Bibliothek im Oktober 2011 ihre Pforten öffnete. Mit der Eröffnung des Milaneos im Oktober 2014 ist die Frequenz im Gebiet nochmals sprunghaft angestiegen. So präsentierte sich das Gebiet in den letzten Herbsttagen des vergangenen Jahres bereits als lebhaftes Stadtviertel. Auch die 450 Wohneinheiten des Milaneos und der Wohn- und Hotelturm „Cloud 7“ gehen 2015 beziehungsweise Anfang 2016 in die Fertigstellung. Abgerundet wird die Entwicklung des Viertels durch die Ansiedlung eines Aloft Hotels im 4-Sterne-Bereich und eines A&O Hostels in der ehemaligen Südmilch-Zentrale im Rosensteinviertel, das in der zweiten Jahreshälfte 2015 in Betrieb gehen wird. Ebenfalls eröffnet wurde im Jahr 2014 der Neubau der Sparkassenakademie, der insgesamt 12.600 Quadratmeter und 148 Apartments für die Schulungsteilnehmer bietet. Für urbanes Flair im Bereich der Rosensteinstraße wird auch der Neubau eines Studentenwohnheims sorgen, das voraussichtlich ab 2017 neuen Wohnraum für Studierende schafft.

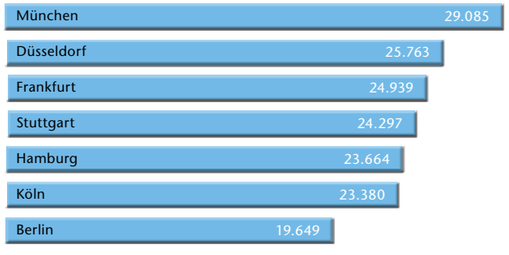
WEITERE PROJEKTE STEHEN VOR REALISIERUNG

Direkt im Europaviertel könnte mit dem „Europe Plaza“, welches direkt neben der Bibliothek liegt, ein weiteres Büroprojekt in sehr urbaner Lage errichtet werden. Es ist bereits genehmigt und als das derzeit in nächster Nähe zur Innenstadt gelegene Projekt könnte es direkt nach einer Mietvertragsunterzeichnung in die Realisierung gehen. Die Projektentwicklung „Look21“ auf dem ehemaligen Areal Türlenstraße wird derzeit stark vorangetrieben: Die Umsetzung dürfte voraussichtlich noch im Jahr 2015 starten. Für den Arbeitgeberverband Südwestmetall entstehen dort insgesamt zirka 10.000 Quadratmeter Bürofläche. Diese Flächen werden größtenteils für den eigenen Bedarf benötigt. Hinzu kommen weitere 25.000 Quadratmeter in einem zweiten Gebäude entlang der Heilbronner Straße, welches dem Büroflächenmarkt zugeführt werden wird. Im rückwärtigen Bereich entstehen in bester Wohnlage zirka 100 Wohneinheiten. Mit einer Fertigstellung des Gesamtprojektes ist frühestens 2018 zu rechnen.

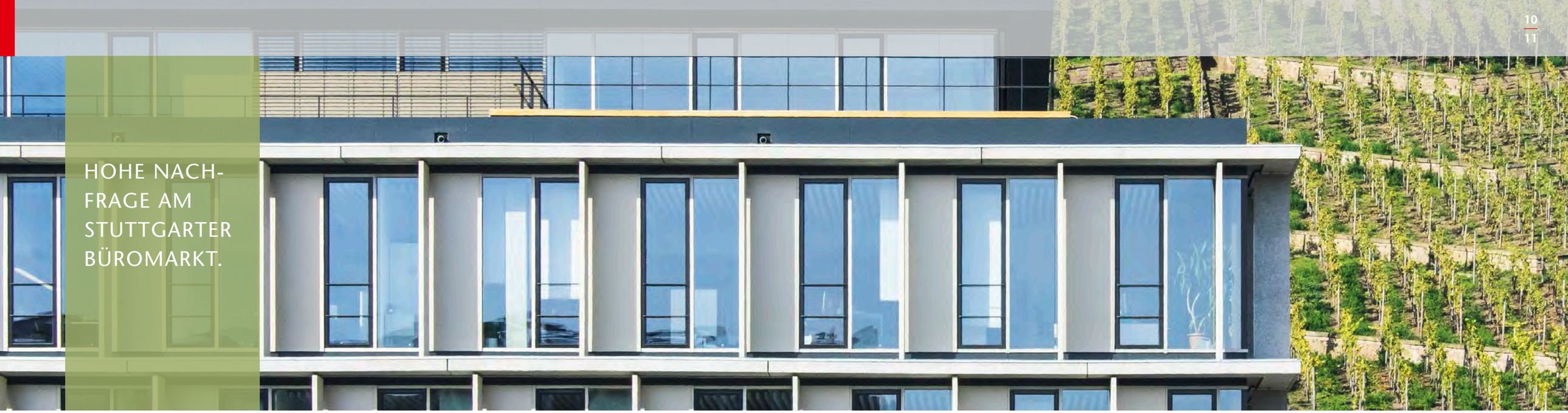
Neben der vorhandenen U-Bahn-Haltestelle Stadtbibliothek (ehemals Türlenstraße) wird derzeit der Anschluss des Europaviertels an die Stadtbahnlinie U12 vorbereitet. Damit kann man das gesamte Viertel ab 2016 über eine weitere zentrale U-Bahn-Haltestelle erreichen.

Somit wurden seit Beginn der Bauarbeiten im Europaviertel im Jahr 2010 bis auf die Baufelder 4, 5 und 15 alle Flächen einer neuen Nutzung zugeführt. Die Baufelder 4 und 5 bieten insgesamt noch eine Reserve von rund 85.000 Quadratmetern Bürofläche in zentralster Lage.

KAUFKRAFT PRO KOPF 2014 IN €: GROSSSTÄDTE ÜBER 500.000 EINWOHNER



Quelle: GfK GeoMarketing, Stand: Januar 2015



HOHE NACHFRAGE AM STUTTGARTER BÜROMARKT.

Stuttgarts Büromarkt präsentierte sich zum 31. Dezember 2014 mit einem Büroflächenumsatz von rund 278.000 Quadratmetern. Davon entfielen 84.000 Quadratmeter Bürofläche auf Eigennutzerverträge. Damit setzte sich nicht nur die sehr gute Nachfrage aus dem Vorjahr fort, sondern es wurde auch das zweitbeste Ergebnis aller Zeiten am Büromarkt erzielt.

STUTTGARTER OSTEN UND CITY MIT TOP-WERTEN

Der östliche Teilmarkt Stuttgart-Bad Cannstatt/Hedelfingen/Wangen konnte aufgrund eines Neubauvorhabens eines Automobilherstellers mit rund 40.000 Quadratmetern auf dem Werkgelände in Stuttgart-Untertürkheim mit insgesamt rund 54.900 Quadratmetern den höchsten Flächenumsatz verzeichnen.

Die Vermietungsleistung in der Stuttgarter City hat mit rund 53.100 Quadratmetern im Vergleich zum Vorjahr um über 53 Prozent zugelegt. Der größte Vertrag mit rund 5.800 Quadratmetern konnte im „Zeppelin Carré“ mit einer Vermietung an die Stadt Stuttgart platziert werden. In dem im Jahr 2013 fertiggestellten Büro- und Geschäftshaus „Caleido“ wurden rund 5.000 Quadratmeter an die Elo Digital Office GmbH vermietet. Sowohl im klein- als auch großflächigen Bereich zeigte sich die Citylage mit einer sehr guten Nachfrage, wobei vor allem Neubauflächen gefragt waren.

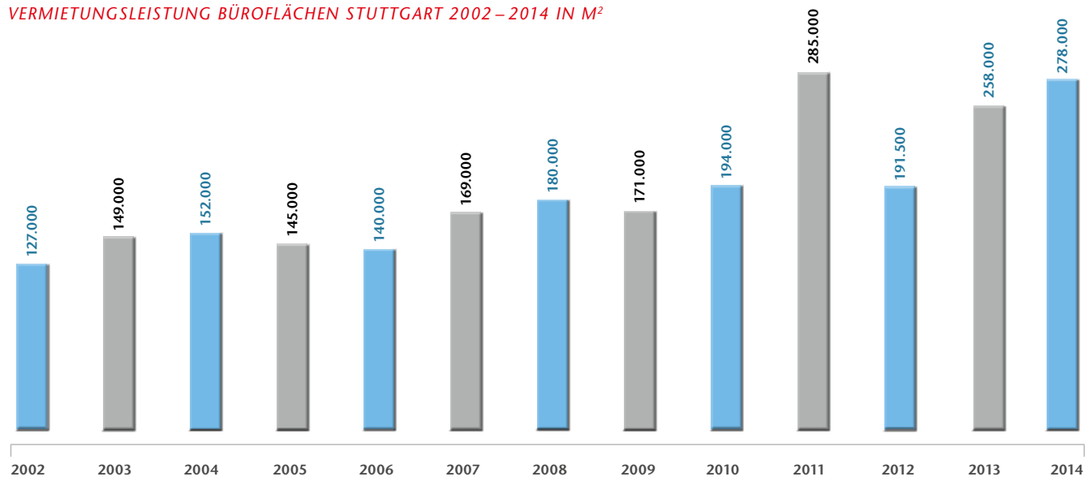
Die Stuttgarter Innenstadt präsentierte sich mit einem Flächenumsatz von rund 44.200 Quadratmetern auf niedrigerem Niveau als 2013. Dies lag vor allem daran, dass es wenige Großabschlüsse gab. Im Flächensegment unter 500 Quadratmetern jedoch wurden 68 Mietverträge abgeschlossen. Den größten Flächenumsatz hat der Neubau einer Stiftung mit rund 4.500 Quadratmetern im Stuttgarter Osten erzielt.

Die nördlichen Teilmärkte profitierten von mehreren großen Eigennutzerabschlüssen wie der Neubauentscheidung für das Porsche-Ausbildungszentrum in Stuttgart-Zuffenhausen mit rund 7.500 Quadratmetern und der Standorterweiterung des IT-Unternehmens Vector Informatik in Stuttgart-Weilimdorf mit rund 21.000 Quadratmetern, die den zweitgrößten Flächenumsatz am Stuttgarter Markt darstellte. Den größten Mietvertragsabschluss mit rund 10.000 Quadratmetern hat die Mercedes-Benz Bank AG am Stuttgarter Pragsattel getätigt.

VERMIETUNGSLEISTUNG IM SÜDEN DER STADT AUF DURCHSCHNITTLICHEM LEVEL

Der Stuttgarter Süden zeigte sich immer noch als nachgefragter Standort. Im Gegensatz zum Vorjahr wurden allerdings deutlich weniger Großverträge abgeschlossen, so dass sich die Vermietungsleistungen eher wieder auf durchschnittlichem Niveau bewegten. Im Stuttgarter Engineering Park wurde mit dem Neubau für das ZSW Zentrum für Sonnenenergie und Wasserstoff-Forschung Baden-Württemberg begonnen. Mit rund 10.000 Quadratmetern stellte der Eigennutzervertrag den größten Abschluss in Vaihingen dar. Außerdem konnte der noch im Bau befindliche Büroneubau STEP 7.2 nahezu vollvermietet werden.

VERMIETUNGSLEISTUNG BÜROFLÄCHEN STUTTGART 2002 – 2014 IN M²



Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2014

VERMIETUNGSLEISTUNG IN STUTTGART UND DEN TEILMÄRKTEN IN M²

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
City	55.100	33.300	43.000	61.500	44.400	38.200	32.800	63.000	61.500	34.600	53.100
Innenstadt	21.700	43.200	31.300	46.600	41.700	83.800	66.600	97.500	58.400	51.000	44.200
Vaihingen/Möhringen	30.800	10.400	32.600	13.700	18.500	20.200	26.200	56.300	18.200	62.200	34.700
Fasanenhof	4.000	3.700	3.500	2.300	10.600	2.700	5.300	12.500	7.400	5.700	9.100
Feuerbach/Zuffenhausen	20.600	9.800	2.000	6.800	12.300	3.300	28.500	24.800	18.700	27.200	34.700
Degerloch	6.000	3.400	4.500	7.200	9.200	4.900	2.100	4.000	4.800	1.900	1.500
Weilimdorf	3.000	6.600	6.000	5.100	12.800	5.900	11.400	5.500	5.300	7.700	30.900
Bad Cannstatt/Wangen	7.700	24.600	13.500	15.400	12.500	8.100	8.300	13.400	12.000	19.800	54.900
Leinfelden-Echterdingen	3.100	10.000	3.600	10.400	18.000	3.900	12.800	8.000	5.200	47.900	14.900
Gesamt	**152.000**	**145.000**	**140.000**	**169.000**	**180.000**	**171.000**	**194.000**	**285.000**	**191.500**	**258.000**	**278.000**

Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2014

STARKE NACHFRAGE VON INDUSTRIE UND IT/ TELEKOMMUNIKATION.

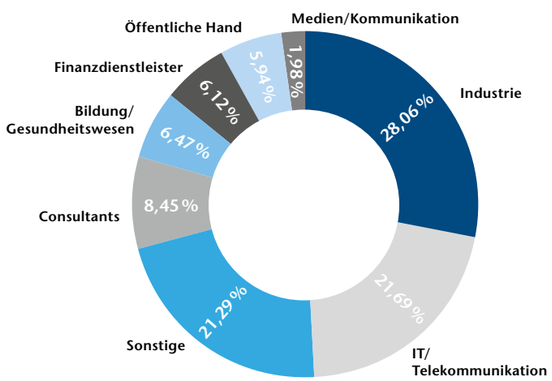
EIGENNUTZER DOMINIEREN VERTRAGS-ABSCHLÜSSE.

Als größte Nachfrager trugen die Gruppen „Industrieunternehmen“ und „IT/Telekommunikation“ maßgeblich zu dem starken Vermietungsergebnis im Jahr 2014 bei. Insgesamt wurden 353 Vertragsabschlüsse erfasst, wobei die größten Mietverträge auf Eigennutzer entfielen.

AUTOMOBILBRANCHE TREIBT NACHFRAGE

Als stärkste Nachfrager zeigten sich 2014 die „Industrieunternehmen“, die insgesamt rund 78.000 Quadratmeter zum Flächenumsatz beitrugen. Allein auf die Automobilbranche entfielen davon rund 69.000 Quadratmeter, wobei vor allem der Neubau der Daimler AG auf dem Werksgelände in Stuttgart-Untertürkheim zu Buche schlug. Im Zusammenhang mit dem Aufschwung der Automobilindustrie und den daraus resultierenden technologischen Neuentwicklungen ist auch die deutliche Nachfragesteigerung aus der Branche „IT/Telekommunikation“ zu sehen. Hier hat sich der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr mit rund 60.300 Quadratmetern nahezu verdreifacht. Die beratenden Unternehmen kamen hingegen mit rund 23.500 Quadratmetern auf nur noch zirka acht Prozent des Gesamtvolumens, da sich die Anmietungen vor allem im Flächensegment unter 500 Quadratmeter bewegten. Lediglich fünf Mietvertragsabschlüsse von Beratungsfirmen lagen über einer Flächengröße zwischen 1.000 und 2.000 Quadratmetern. Der Bereich „Bildung/Gesundheitswesen“ fragte 2014 rund 17.000 Quadratmeter nach. Stuttgart konnte vor allem einen Zuwachs beziehungsweise Neuansiedlungen von Schulungsunternehmen aus dem Bereich „Berufliche Aus- und Weiterbildung“ sowie Flächenerweiterungen von bereits ansässigen Anbietern akademischer Studiengänge und der Dualen Hochschule Baden-Württemberg verzeichnen. Die öffentliche Hand fragte nach einem überdurchschnittlich hohen Ergebnis im Vorjahr nur noch rund 16.500 Quadratmeter nach, was knapp sechs Prozent des Büroflächenumsatzes entspricht.

UMSATZ NACH BRANCHEN IN %

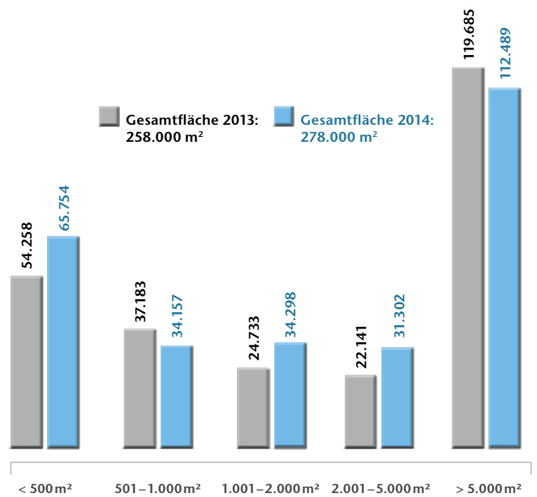


Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2014

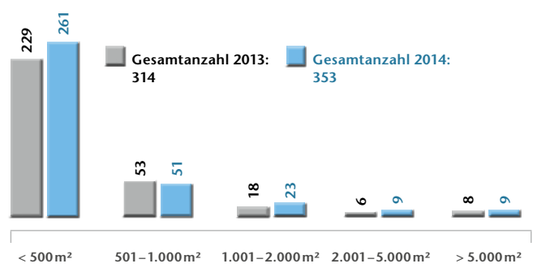
FINANZDIENSTLEISTER MIT NACHFRAGEZUWACHS

Eine Nachfragesteigerung im Vergleich zu 2013 war für die Gruppe „Finanzdienstleister“ zu beobachten. Zwar lag ihr Anteil am Flächenumsatz mit rund 17.000 Quadratmetern nur bei rund 6,12 Prozent. Allerdings verzeichneten sie im Vorjahr nur rund 7.100 Quadratmeter an Neuanmietungen. Ausschlaggebend für die Steigerung im Jahr 2014 war vor allem die Anmietung der Mercedes Benz Bank AG im Neubauvorhaben „Skyline“ mit rund 10.000 Quadratmetern. Unternehmen aus dem Bereich „Medien/Kommunikation“ fragten rund 5.500 Quadratmeter nach. In der Gruppe „Sonstige Büronutzer“, die verschiedene Dienstleister wie Architekten, Ingenieure und Handelsunternehmen umfasst, wurden insgesamt Mietvertragsabschlüsse über rund 59.200 Quadratmeter erzielt.

VERTRÄGE NACH FLÄCHE IM VERGLEICH



VERTRÄGE NACH ANZAHL IM VERGLEICH



Quelle beider Darstellungen: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2014

Die Verträge mit den größten Volumina kamen 2014 durch Eigennutzer zu Stande. So stellte das Neubauvorhaben der Daimler AG auf dem Werksgelände in Stuttgart-Untertürkheim mit rund 40.000 Quadratmetern den größten Flächenumsatz am Stuttgarter Büromarkt dar. Bei der Standorterweiterung des IT-Unternehmens Vector Informatik am Stammsitz in Stuttgart-Weilimdorf handelte es sich mit rund 21.000 Quadratmetern um den zweitgrößten Vertragsabschluss mit Eigennutzung.

VERMIETUNGSLEISTUNG NACH FLÄCHENSEGMENTEN

Insgesamt wurden im vergangenen Jahr 353 Verträge erfasst. Im Flächensegment bis 500 Quadratmeter kamen 261 an der Zahl mit einem Vermietungsvolumen von rund 64.800 Quadratmetern zu Stande. Im Vergleich zum Vorjahr waren dies 64 Abschlüsse mehr und ein Plus von rund 9.280 Quadratmetern. Hiervon wurden allein in der City und Innenstadt 145 Verträge mit insgesamt rund 36.600 Quadratmetern platziert. Zwischen 501 und 1.000 Quadratmetern gab es 51 Anmietungen. In der Spanne von 1.001 bis 2.000 Quadratmetern waren es 23 Verträge mit rund 34.297 Quadratmetern.

Während die Anzahl der Vertragsabschlüsse im Flächensegment von 2.001 bis 5.000 Quadratmetern von 14 im Vorjahr auf neun zurückging, hat sich die Vertragsanzahl im Segment über 5.000 Quadratmeter von vier auf neun und eine vermietete Gesamtfläche von rund 112.489 Quadratmetern gesteigert. Mit rund 40,5 Prozent hat das Flächensegment über 5.000 Quadratmeter damit den höchsten Umsatzanteil erreicht. Dieses Ergebnis beruht vor allem auf vier Abschlüssen zwischen 10.000 und 40.000 Quadratmetern.

MIETPREIS-NIVEAU VERZEICHNET ANSTIEG.

Zahlreiche Vermietungen in Neubau- und Sanierungsobjekten haben 2014 zu einer Steigerung der Spitzenmiete geführt. Diese lag zum 31. Dezember 2014 bei 21,50 Euro pro Quadratmeter. Auch die Durchschnittsmiete hat sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht: Sie stieg um 0,50 Euro pro Quadratmeter auf 12,50 Euro pro Quadratmeter.

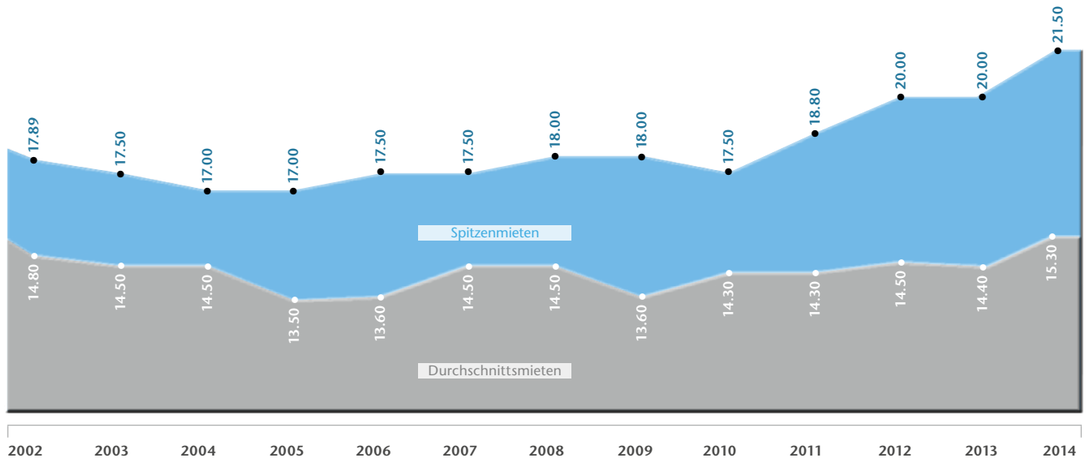
VERMIETUNGEN NACH PREISSEGMENTEN

Im Stuttgarter Stadtgebiet (inklusive Leinfelden-Echterdingen) wurden 2014 im Mietpreissegment bis 10,00 Euro pro Quadratmeter 128 Verträge unterzeichnet. Zu Mietpreisen zwischen 10,01 und 13,00 Euro pro Quadratmeter wurden 122 Verträge abgeschlossen. Damit nahmen sie mit rund 32,2 Prozent den größten Anteil am Büroflächenumsatz ein. In der Preisspanne von 13,01 bis 15,00 Euro pro Quadratmeter waren es 44 Verträge. Deutlich mehr Abschlüsse im Vergleich zum Vorjahr gab es in der Mietpreisspanne zwischen 15,01 und 17,00 Euro pro Quadratmeter: Während 2013 nur 16 Verträge erfasst wurden, konnten 2014 mit 30 nahezu doppelt so viele Vertragsabschlüsse verzeichnet werden. Über 17,00 Euro pro Quadratmeter wurden 20 Mietverträge abgeschlossen, die alle in der Stuttgarter City und überwiegend in Neubauobjekten platziert wurden.

SPITZENPREISE IN CITY UND INNENSTADT

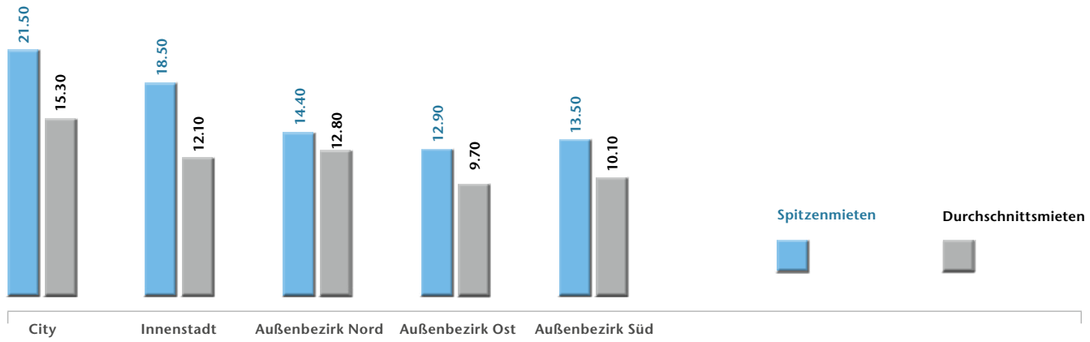
Nachdem die Spitzenmiete in den vergangenen beiden Jahren bei 20,00 Euro pro Quadratmeter lag, konnte diese 2014 um 1,50 Euro auf 21,50 Euro pro Quadratmeter gesteigert werden. Die Durchschnittsmiete in der Stuttgarter City stieg ebenfalls deutlich, da rund die Hälfte der Verträge im Segment über 15,00 Euro pro Quadratmeter abgeschlossen wurde. Sie erreichte mit rund 15,30 Euro pro Quadratmeter den höchsten Wert seit 13 Jahren. In der Stuttgarter Innenstadt hat sich die Durchschnittsmiete mit rund 12,10 Euro pro Quadratmeter gegenüber dem Vorjahr nur leicht erhöht. Allerdings konnte die Spitzenmiete hier durch einige Neubauvermietungen auf 18,50 Euro pro Quadratmeter gesteigert werden.

SPITZEN- UND DURCHSCHNITTSMIETEN CITY 2002 – 2014 IN €/M²



Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2014

SPITZEN- UND DURCHSCHNITTSMIETEN 2014 IN €/M²



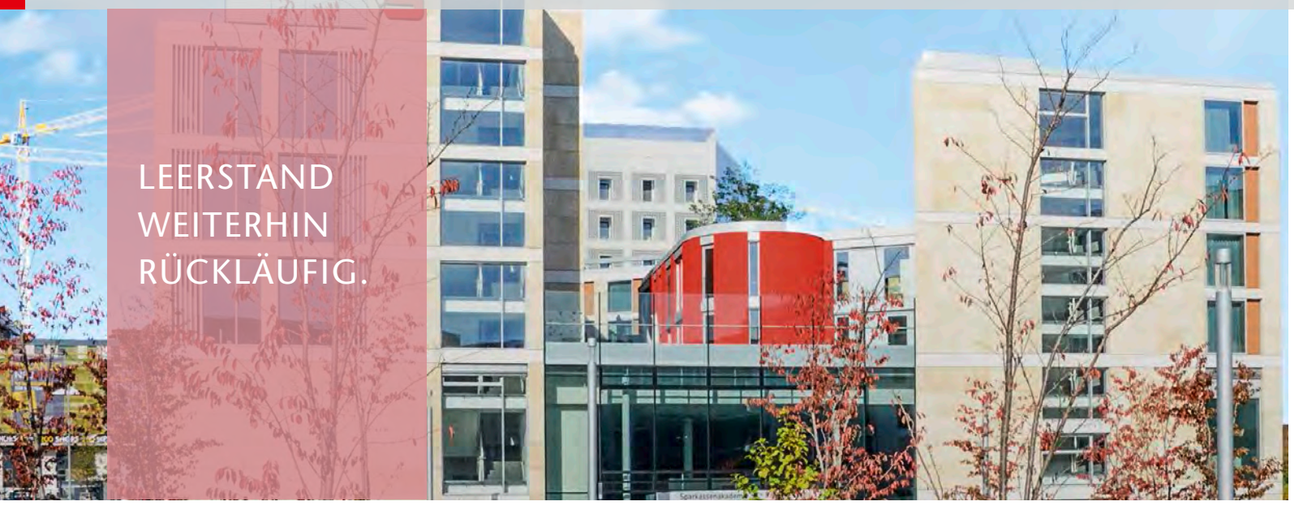
Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2014

AUSNAHMEERGEBNIS FÜR NÖRDLICHE RANDLAGEN

In den nördlichen Randlagen mit den Teilmärkten Feuerbach/Zuffenhausen/Weilimdorf lag die Spitzenmiete mit 14,40 Euro pro Quadratmeter deutlich über den Vorjahresergebnissen. Hier fielen insbesondere zwei Großanmietungen in Neubauprojekten im Stadtteil Feuerbach ins Gewicht, so dass von einem Ausnahmeergebnis für 2014 gesprochen werden muss. Die Durchschnittsmiete wurde dadurch mit 12,80 Euro pro Quadratmeter ebenfalls auf ein außergewöhnlich hohes Niveau angehoben.

Auch der Stuttgarter Osten zeigte sich mit 12,90 Euro pro Quadratmeter mit einem deutlich höheren Wert als im Vorjahr. Die Durchschnittsmiete ist hingegen im Vergleich zu 2013 von 10,60 auf 9,70 Euro pro Quadratmeter gefallen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass der Großteil der Verträge im Preissegment unter 10,00 Euro pro Quadratmeter abgeschlossen wurde.

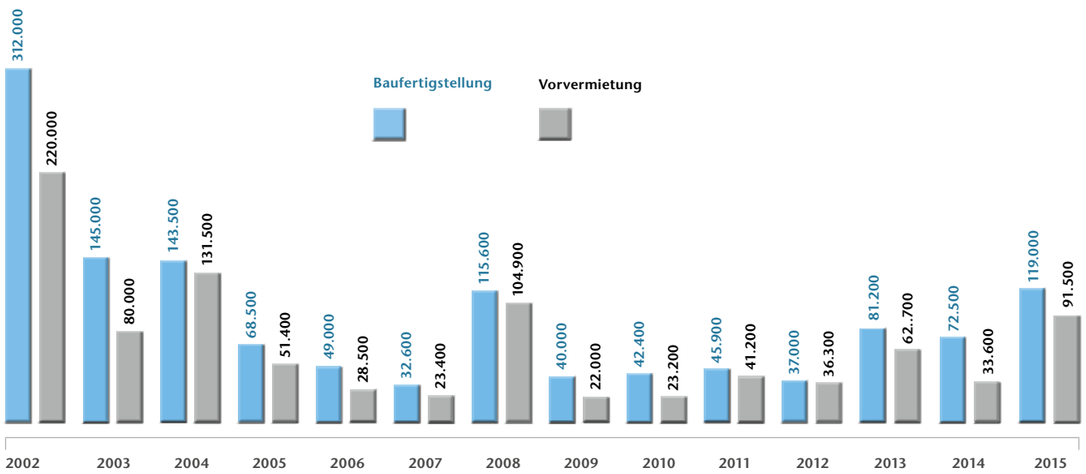
In den südlichen Randlagen belief sich die Spitzenmiete auf 13,50 Euro pro Quadratmeter. Sie lag damit unter dem Vorjahreswert von 15,00 Euro pro Quadratmeter. Weil jedoch ein Großabschluss die Spitzenmiete 2013 maßgeblich beeinflusste, bewegt sich der aktuelle Wert eher auf marktkonformem und nachhaltig erzielbarem Niveau. Die Durchschnittsmiete notierte 2014 aufgrund einer Vielzahl von Vertragsabschlüssen mit 10,10 Euro pro Quadratmeter ebenfalls unter dem Vorjahreswert von 10,60 Euro pro Quadratmeter.



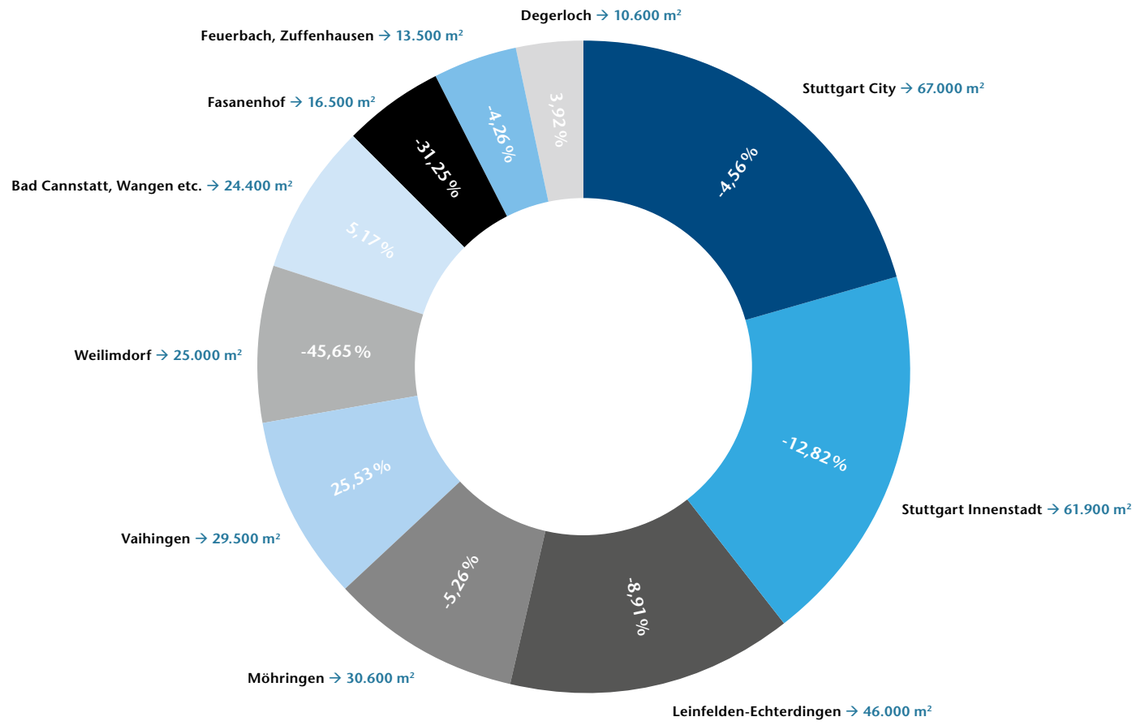
LEERSTAND WEITERHIN RÜCKLÄUFIG.

Das Angebot an Büroflächen ist am Stuttgarter Markt weiterhin rückläufig: Zum 31.12.2014 waren nur noch rund 325.000 Quadratmeter verfügbar und damit zirka 12,3 Prozent weniger als im Vorjahr. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 4,3 Prozent. Nur rund 5.200 Quadratmeter hiervon werden zur Untermiete angeboten.

FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN IN M²



ANGEBOTSRESERVE ZUM 31.12.2014 UND DIE PROZENTUALE VERÄNDERUNG ZU 2013



Quelle beider Darstellungen: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2014

In der Stuttgarter Innenstadt standen im Vergleich zum Vorjahr zirka 9.100 Quadratmeter weniger Fläche zur Verfügung, in der City verringerte sich das Angebot trotz der Fertigstellung einiger Neubauprojekte wie dem City Gate, dem Gerber oder dem Milaneo im Vorjahresvergleich nur um rund 3.200 Quadratmeter. Leerstände über einen langen Zeitraum sind hier wegen der hohen Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen in dieser Lage nicht zu erwarten. Weitere Neubauflächen in der City wird es in den kommenden beiden Jahren nur in geringem Umfang geben. Echte Engpässe zeichnen sich heute schon im mittleren Preissegment sowie im kleinflächigen Bereich ab.

Einige große Vermietungen führten bereits in der ersten Jahreshälfte zu einer deutlichen Reduktion des seit einigen Jahren überdurchschnittlich hohen Leerstandes in Weilimdorf. Die nördlichen Teilmärkte Feuerbach und Zuffenhausen blieben dagegen stabil, da Neubauflächen in großen Teilen bereits vorvermietet waren.

Im Stuttgarter Süden gab es zwei gegenläufige Entwicklungen: Während der hohe Leerstand in Leinfelden-Echterdingen um wenigstens 10 Prozent zurückging, nahm die Angebotsreserve in Vaihingen, vor allem durch Freisetzung einiger großer Flächen in älteren Bestandsgebäuden, zu.

In den Teilmärkten Möhringen und Fasanenhof hat sich das Flächenangebot im Vergleich zum Vorjahr insgesamt reduziert. Die Vermietung großer Flächen im Gewerbegebiet Fasanenhof beispielsweise verringerte den Leerstand um rund 31 Prozent im Vergleich zu 2013.

Nahezu auf Vorjahresniveau bewegte sich das Angebot an Büroflächen in den östlichen Teilmärkten Cannstatt/Wangen/Hedelfingen. Zwar überraschte dieser Markt in 2014 mit einem außergewöhnlich hohen Flächenumsatz. Dieser ist aber hauptsächlich auf ein im Bau befindliches Projekt für einen Eigennutzer zurückzuführen, die Flächen wurden dem Markt nicht zugeführt.

AUF EINEN BLICK:
Stuttgarts neueste Büromarktentwicklung

STUTTGART: BUNDESWEIT BESTE PREIS-ENTWICKLUNG.

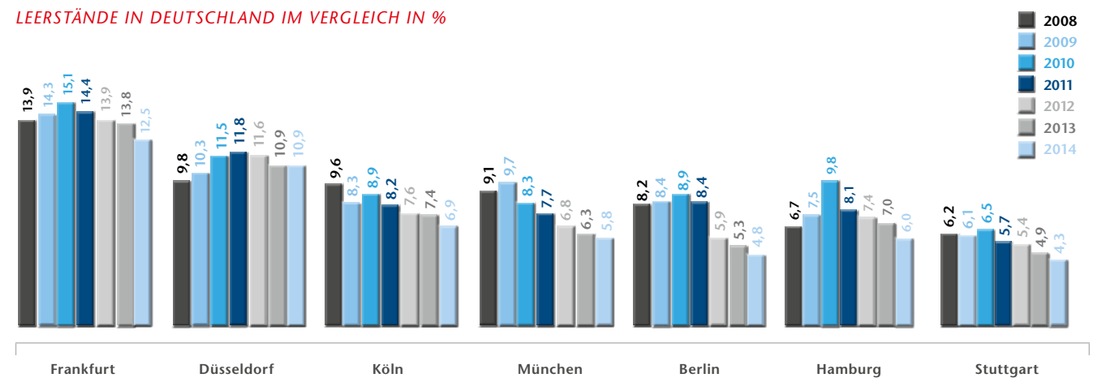
Zum Ende des Jahres 2014 belief sich der Büroflächenumsatz der Top-7-Standorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a. M., Hamburg, Köln, München und Stuttgart auf insgesamt rund 2,88 Millionen Quadratmeter und bewegte sich mit einem minimalen Rückgang von rund 0,7 Prozent nahezu auf Vorjahresniveau. Abzüglich des Eigennutzeranteils von 10,4 Prozent verzeichneten die „Big Seven" einen Vermietungsumsatz von rund 2,58 Millionen Quadratmetern.

Nachdem Berlin in 2013 noch rückläufige Zahlen hinnehmen musste, hatte die Bundeshauptstadt in 2014 mit einem Plus von rund 21 Prozent den höchsten Zuwachs aufzuweisen. Deutliche Steigerungen beim Flächenumsatz zeigten auch Hamburg mit zirka 19 Prozent und Stuttgart mit rund 8 Prozent. Allerdings mit einem jeweils hohen Eigennutzeranteil: So wurden in Stuttgart die beiden größten Verträge, in Hamburg der zweitgrößte Vertrag durch Eigennutzer unterzeichnet. Überdurchschnittliche Verluste mussten Düsseldorf um 31,4 Prozent und Frankfurt um 18 Prozent hinnehmen. Aufgrund fehlender Großabschlüsse lag Düsseldorf rund 60.000 Quadratmeter, Frankfurt sogar zirka 82.000 Quadratmeter unter dem 5-Jahres-Mittel. München hatte beim Flächenumsatz ebenfalls einen leichten Rückgang um 4 Prozent zu verzeichnen. Köln wies im Vergleich das zweitniedrigste Ergebnis der Top-7-Standorte auf.

Mit 38,00 Euro pro Quadratmeter wurde in Frankfurt die unverändert höchste Spitzenmiete im bundesweiten Vergleich erreicht. Der zweithöchste Wert mit 34,40 Euro pro Quadratmeter konnte erneut in München notiert werden. Mit einer Steigerung um 1,50 Euro pro Quadratmeter erzielte Stuttgart den größten Zuwachs bei der Spitzenmiete auf 21,50 Euro pro Quadratmeter. Düsseldorf pendelte sich mit einer Spitzenmiete von 26,00 Euro pro Quadratmeter wieder auf dem Niveau von 2012 ein. Die größten Zuwächse bei der Durchschnittsmiete zeigten die Standorte Frankfurt und Berlin mit einer Steigerung um 1,00 Euro im Vorjahresvergleich.

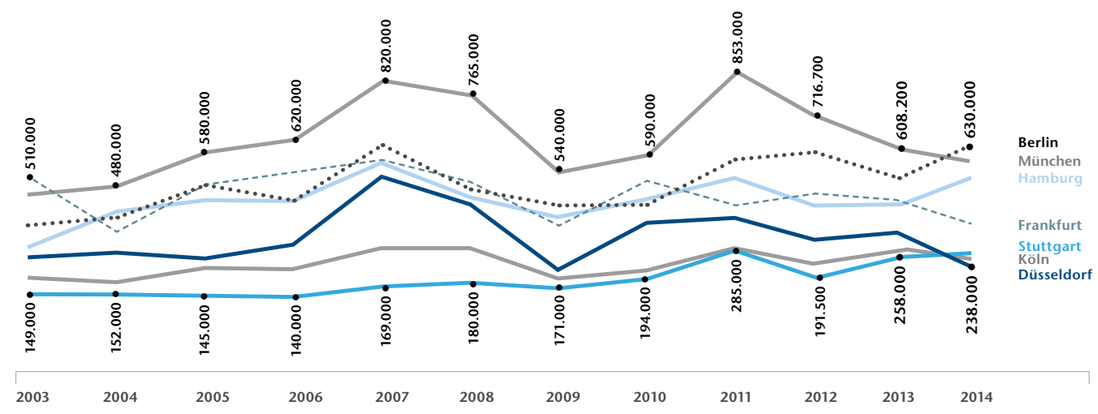
Die Leerstände verringerten sich an allen Top-7-Standorten. Besonders ausgeprägt waren die Rückgänge in Hamburg und Stuttgart mit rund 14,3 Prozent und 11 Prozent. Das größte Angebot an kurzfristig verfügbaren Flächen wiesen Frankfurt und München mit 1,5 Millionen und 1,3 Millionen Quadratmetern aus. In 2014 wurden insgesamt rund 1,01 Millionen Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt. Davon allein zirka 295.000 Quadratmeter in Frankfurt und rund 220.000 Quadratmeter in München.

LEERSTÄNDE IN DEUTSCHLAND IM VERGLEICH IN %



Quelle*: GPP German Property Partners, Stand: 31.12.2014

FLÄCHENUMSATZ DER BIG SEVEN 2003 – 2014 IN M²



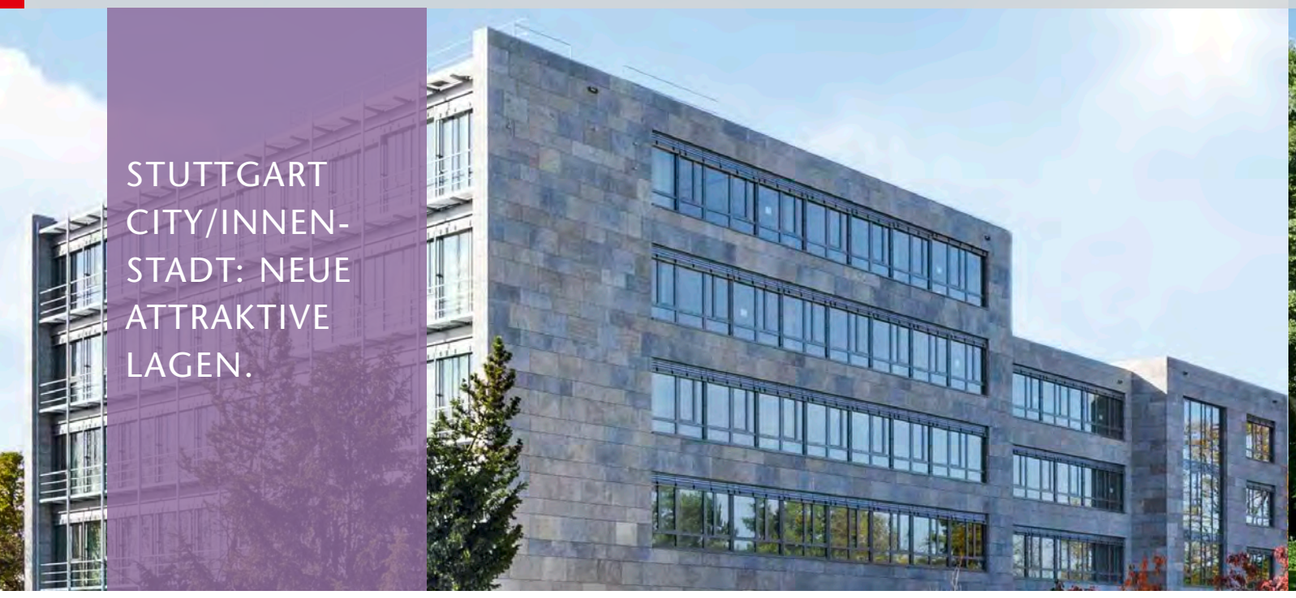
Quelle*: GPP German Property Partners, Stand: 31.12.2014

STUTTGART IM BUNDESWEITEN VERGLEICH

	Flächenumsatz in m²		Spitzenmiete in €		Durchschnittsmiete City in €		Leerstandsquote in %	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Berlin	521.000	630.000	22,00	22,50	12,20	13,20	5,3	4,8
Düsseldorf	347.000	238.000	27,50	26,00	14,95	13,80	10,9	10,9
Frankfurt a. M.	449.500	367.500	38,00	38,00	18,50	19,50	13,7	12,5
Hamburg	440.000	525.000	24,00	24,50	14,00	14,50	7,0	6,0
Köln	280.000	260.000	21,25	21,25	11,90	11,90	7,4	6,9
München	608.000	583.950	32,50	34,40	15,10	14,60	6,3	5,8
Stuttgart	258.000	278.000	20,00	21,50	12,00	12,50	4,9	4,3

Quelle*: GPP German Property Partners, Stand: 31.12.2014

Hinweis: Quelle Zahlen Köln: Greif & Contzen, Quelle Zahlen Frankfurt: Colliers International Deutschland



STUTTGART CITY/INNENSTADT: NEUE ATTRAKTIVE LAGEN.

Die Nachfrage nach neuen effizienten Büroflächen im Bereich der City und der Innenstadt ist weiterhin ungebrochen. Allen Zweifeln zum Trotz konnte im Jahre 2014 ein Großteil der fertiggestellten Neubauflächen vermietet werden. Sowohl große zusammenhängende als auch kleine Flächen in den verschiedenen Qualitätsstufen werden nahezu nicht mehr angeboten. Ausschließlich im City Gate, den Rosenberghöfen, dem Milaneo und im fast fertiggestellten Gerber sind noch Flächen verfügbar. Im Gerber beispielsweise hat sich das Büroflächenangebot aufgrund der guten Nachfrage auf nur zirka 5.600 Quadratmeter reduziert.

Seit der Eröffnung des Einkaufzentrums Gerber Ende September sowie der Neuansiedlung eines Flagshipstores des Outdoor-Spezialisten Globetrotter im Tübinger Carré hat sich der Bereich Tübingerstraße/Obere Marienstraße in eine lebendige, begehrte Innenstadtlage verwandelt. Weitere mögliche Areale für Projekte sind kaum absehbar, da die meisten sanierungsbedürftigen Objekte bereits einer Entwicklung gewichen sind beziehungsweise kernsaniert wurden.

Derzeit entsteht an der Heilbronnerstraße, in der Umgebung des Bülowturms, spekulativ das Projekt „LöwenTor-Center“, das im Jahr 2016 zirka 6.000 Quadratmeter Bürofläche, rund 2.600 Quadratmeter Wohnapartments und eine Kita mit einer Größe von zirka 1.000 Quadratmetern auf den Markt bringen wird. Die Heilbronnerstraße wird sich durch die Eröffnung des Milaneos und der damit einhergehenden Verbesserung der Nahversorgung in dieser Lage endgültig zu einer Verlängerung der City entwickeln.

In der City wurden 33 Prozent des Flächenumsatzes im Segment bis 500 Quadratmeter vermietet, 17 Prozent zwischen 501 und 1.000 Quadratmetern. Erstaunliche 30 Prozent lagen in einer Größe zwischen 1.001 und 3.000 Quadratmetern. 2 Verträge wurden über Flächen größer als 4.000 Quadratmeter abgeschlossen. Ein Großteil der Mietverträge wurde in 2014 durch Unternehmen aus der Dienstleistungsbranche unterzeichnet. 26 Prozent der Flächen konnten zu Preisen zwischen 12,01 und 14,00 Euro pro Quadratmeter platziert werden. Weitere 42 Prozent zwischen 14,01 und 17,00 Euro. 20 Prozent der Flächen wurden zu Preisen über 17,01 Euro pro Quadratmeter gehandelt.

In der Innenstadt wurden 4 Flächen mit insgesamt 6.500 Quadratmetern von Eigennutzern belegt. Darüber hinaus waren Flächen im Segment bis 500 Quadratmeter mit 71 Abschlüssen und 50 Prozent der Gesamtfläche besonders begehrt. 34 Prozent lagen in einer Größe zwischen 501 und 2.000 Quadratmetern. Verträge zwischen 2.001 und 3.000 Quadratmetern spielten mit insgesamt 16 Prozent der vermieteten Flächen nur eine untergeordnete Rolle. 29 Prozent der Flächen konnten zu Preisen von 9,01 bis 11,00 Euro, weitere 42 Prozent zwischen 12,01 und 14,00 Euro pro Quadratmeter vermietet werden.

Aufgrund der Anmietungen in Neubauflächen oder Sanierungsobjekten stieg das Preisniveau in der City und Innenstadt ingesamt an.

STUTTGART NORD: REKORD-VERMIETUNGS-ERGEBNIS.

FEUERBACH/ZUFFENHAUSEN

In 2014 war im Gebiet Feuerbach/Zuffenhausen eine gesunde Nachfrage festzustellen, die zu über 15 Vertragsabschlüssen führte. Mit einem Umsatz von 34.700 Quadratmetern konnte das Vorjahresergebnis um 27 Prozent getoppt werden. Der Vermietungserfolg lag somit deutlich über dem 10-Jahres-Durchschnitt mit zirka 15.400 Quadratmetern.

Verantwortlich für die guten Umsätze waren neben der Mercedes-Benz Bank AG mit einer Flächenanmietung im Neubau „Skyline“ einmal mehr die Automobilzulieferer, die den Standort prägen. Alleine die Robert Bosch GmbH mietete an drei Standorten in Feuerbach weitere 13.000 Quadratmeter Bürofläche an. Die Porsche AG wird ihr neues Ausbildungszentrum am Porscheplatz mit zirka 7.500 Quadratmetern in Eigennutzung im Jahr 2015 eröffnen. Sichergestellt ist auch die Vollvermietung des Büroprojektes Oasis II an der Heilbronnerstraße zur Fertigstellung im ersten Quartal 2015. Hauptmieter sind auch hier Unternehmen der Automobilzulieferindustrie.

Derzeit herrscht nahezu kein Angebot an bezugsfertigen modernen Büroflächen, nur kleine Flächen mit einfachem Standard sind in geringer Zahl verfügbar. In der Borsigstraße ist ein Projekt mit 25.000 Quadratmetern Fläche in Vorbereitung, das ab einem Vorvermietungsstand von rund 40 Prozent in die Umsetzung gehen wird.

Mit 10 Verträgen wurden nur 11 Prozent der vermieteten Fläche im Segment bis 500 Quadratmeter unterzeichnet. Ein Abschluss lag zwischen 1.001 und 2.000 Quadratmetern. Ins Flächensegment größer als 5.000 Quadratmeter entfielen 3 Verträge mit 80 Prozent des Gesamtvolumens. 31 Prozent der Fläche wurden zu Preisen zwischen 10,01 und 11,00 Euro pro Quadratmeter vermietet. Mietpreise zwischen 13,01 und 15,00 Euro pro Quadratmeter konnten bei 60 Prozent der vermieteten Fläche erzielt werden. Diese Abschlüsse wurden größtenteils in Neubauflächen getätigt.

WEILIMDORF

Die 2012 gestartete Initiative „WEILIMPARK“ wird nun vor Ort durch erste optische Veränderungen und Verbesserungen der Nahversorgung sichtbar. An Alternativen zu den derzeitigen Gebäudeheizungen wird weiterhin gearbeitet. Ziel ist die Installation eines gemeinsamen Blockheizkraftwerks für Weilimdorf und die dortigen Bürogebäude. Ein weiteres Thema ist die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur sowie der Parkplatzsituation.

Der Standort hat auch in 2014 von der Entwicklung der Vector Informatik profitiert, die weitere 21.000 Quadratmeter Bürofläche für eigene Zwecke errichtete. Der Gesamtflächenumsatz lag inklusive der Eigennutzer bei zirka 30.900 Quadratmetern und somit deutlich über dem 10-Jahres-Durchschnitt von rund 7.400 Quadratmetern. Die Bandbreite des Flächenangebots ist gut, große zusammenhängende Flächen stehen ab 2016 wieder zur Verfügung, im Gegensatz zu anderen Standorten auch im mittleren Preissegment. 15 Prozent der angemieteten Flächen waren kleiner als 1.000 Quadratmeter. 13 Prozent wurden zwischen 3.001 und 4.000 Quadratmetern abgeschlossen. Die Preise lagen bei 88 Prozent aller Flächen zwischen 9,00 und 11,00 Euro pro Quadratmeter.

STUTTGART OST: WEITERE NEU-BAUFLÄCHEN IN PLANUNG.

Ein wichtiger Baustein in der Gesamtentwicklung des Stadtteils Stuttgart Ost ist der Neckarpark. Hier möchte man erstmalig auch das Konzept „Arbeiten und Wohnen“ an ein und demselben Standort umsetzen.

Nach der Weiterentwicklung des Bebauungsplans konnten im Jahr 2014 erste Ergebnisse vorgestellt werden. So besteht an der Daimlerstraße zwischenzeitlich das Baurecht für zwei Büroprojekte mit insgesamt 15.000 Quadratmetern Fläche, die bislang im großen Bebauungsplanverfahren nicht enthalten waren. Diese Projekte können mit einer entsprechenden Vorvermietung ab 2015 in die Realisierung gehen.

Eine große Wohnquartiersentwicklung der SWSG mit 65 geförderten Wohnungen ist bereits gestartet. Die Lärmabschottung in Richtung der jeweiligen Verkehrsachsen ist durch die Errichtung angrenzender Bürogebäude gewährleistet. Die Fertigstellung ist für 2018/2019 geplant.

Gerade die Entwicklung qualitativ hochwertiger und großer zusammenhängender Büroflächen ist für den Standort Stuttgart Ost hochrelevant, da hier nahezu kein Angebot mehr besteht. Einfache und kleine Büroflächen dagegen stehen in Bestandsgebäuden in Bad Cannstatt sowie in Wangen/Hedelfingen noch zur Verfügung.

In dem traditionell durch die Automobilindustrie geprägten Markt Bad Cannstatt/Wangen/Hedelfingen errichtet die Daimler AG auf ihrem Werksareal derzeit ein neues Bürogebäude mit insgesamt 40.000 Quadratmetern Fläche. Aufgrund der Eigennutzung werden diese jedoch in der Betrachtung der Mietpreisentwicklungen des Gesamtmarktes nicht berücksichtigt.

Rund 49 Prozent und damit fast die Hälfte aller Verträge im Markt Bad Cannstatt/Wangen/Hedelfingen wurden über Flächen im Segment bis 500 Quadratmeter abgeschlossen. 12,75 Prozent entfielen auf Flächengrößen von 501 bis 1.000 Quadratmetern. Gerade von Unternehmen der automobilen Zulieferindustrie wurden Abschlüsse zwischen 2.000 und 4.000 Quadratmetern getätigt, was einem Flächenumsatz von rund 26 Prozent entsprach.

Die Mietpreise bewegten sich bei rund drei Vierteln der Flächen im Bereich zwischen 8,00 und 10,00 Euro pro Quadratmeter. Kleine moderne Flächen im Cannstatter Carré konnten zu Preisen von mehr als 11 Euro pro Quadratmeter vermietet werden.

STUTTGART SÜD: IM AUFBRUCH.

DEGERLOCH

Die günstige Lage am Rande des Kessels im Stuttgarter Süden zwischen Innenstadt und Flughafen sowie die umfassende Infrastruktur am Albplatz machen Degerloch grundsätzlich zu einem attraktiven Standort. Leider fehlt es hier nach wie vor an neuen, modernen Büroflächen. Für die vorhandenen in Großraumstrukturen konzipierten Büros gibt es aktuell keine Nachfrage.

Dies spiegelt sich auch im Umsatz von zirka 1.500 Quadratmetern in 2014 wider. Ein Ergebnis, das deutlich unter dem 10-Jahres-Mittel von 4.800 Quadratmetern liegt. Alle Abschlüsse lagen im Flächensegment bis 500 Quadratmeter. Angemietet wurde dabei im Gebiet „Tränke“ als auch im Umfeld des Albplatzes. Die Mietpreise bewegten sich bei 95 Prozent der Verträge zwischen 9,01 und 11,00 Euro pro Quadratmeter.

LEINFELDEN-ECHTERDINGEN/AIRPORT CITY

Am Standort Leinfelden-Echterdingen entwickelt sich die Airport City seit 2013 kontinuierlich weiter. Der Standort profitiert deutlich von der Nähe zur Bundesautobahn und zum Flughafen und wird durch den Fernomnibusbahnhof und den geplanten ICE-Bahnhof nochmals aufgewertet. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme Stuttgart 21 ist der Stuttgarter Hauptbahnhof von hier in nur 10 Minuten erreichbar. Auch die weiteren Entwicklungen zur Vergrößerung der angrenzenden Messe und deren Etablierung als Kongressstandort steigern die Attraktivität der Airport City zusätzlich.

Bis 2016 werden sowohl die Büroflächen für Ernst & Young fertiggestellt als auch weitere rund 8.000 Quadratmeter Fläche im gleichen Gebäudekomplex, die dann dem Markt zur Verfügung stehen. In einigen Jahren wird das Flächenangebot in dieser Lage sicherlich noch größer sein: Weitere Projekte sind bereits in Planung.

Nach einem außergewöhnlich guten Ergebnis in 2013 konnte auch 2014 mit 14.900 Quadratmetern vermieteter Bürofläche immer noch ein Ergebnis erzielt werden, das 21 Prozent über dem 10-Jahres-Durchschnitt von 12.290 Quadratmetern liegt.

22 Prozent der vermieteten Flächen lagen im Segment bis 500 Quadratmeter. Für Flächengrößen zwischen 1.001 und 2.000 Quadratmetern konnte ein Vertrag unterzeichnet werden. Ein Abschluss aus der Baubranche konnte im Größenbereich über 5.001 Quadratmeter erfasst werden, dies entspricht einem Anteil von 43 Prozent am Gesamtvolumen. 56 Prozent der Verträge wurden zu Preisen zwischen 8,00 und 9,10 Euro pro Quadratmeter unterzeichnet, weitere 25 Prozent zwischen 11,01 und 13 Euro pro Quadratmeter.

Wie an anderen Standorten konnten auch in Leinfelden-Echterdingen Büroflächen, deren Ausstattung und Zustand nicht mehr zeitgemäß waren, nur mit sehr hohen Abschlägen im Mietpreis und sehr langen Vermarktungszeiten positioniert werden.

FASANENHOF

Der Standort Fasanenhof ist zunehmend in Bewegung. Neben einer deutlichen Steigerung des Vermietungsumsatzes im vergangenen Jahr wird dies vor allem am Verkauf mehrerer Objekte sichtbar, die vermutlich einer Sanierung zugeführt werden. Auch ein seit Jahren leerstehendes Verwaltungsgebäude, das heutige Alphahaus, wird kernsaniert. Ab Januar 2016 stehen hier hochwertige moderne Büroflächen zur Anmietung bereit. Darüber hinaus hat sich ein Eigentümer für ein Büroprojekt mit 15.000 Quadratmetern Gesamtfläche entschieden, das nach entsprechender Vorvermietung in die Realisierung gehen kann. Die Nähe zum Flughafen und der Vollanschluss an die B27 sind bereits jetzt deutliche Vorteile dieser Lage. Durch die geplante Verlängerung des Stadtbahnanschlusses Fasanenhof zum Stuttgarter Flughafen bis 2018 und die Erstellung des ICE-Fernbahnhofs am Stuttgarter Flughafen bis 2021 gelingt darüber hinaus noch die Anbindung des Gebietes an alle öffentlichen Transportmittel.

Mit einem Zuwachs des Flächenumsatzes von 60 Prozent auf 9.100 Quadratmeter und insgesamt mehr als 20 Vertragsabschlüssen hat der Standort in 2014 – mit Ausnahme des Jahres 2011 – sein bestes Ergebnis seit 2008 erreicht. 42 Prozent des Gesamtergebnisses entfielen auf Flächen bis 500 Quadratmeter. 57 Prozent der Fläche wurden im Segment 501 bis 2.000 Quadratmetern angemietet. Für große Flächen von mehr als 1.000 Quadratmetern konnten zwei Verträge verzeichnet werden. Gerade im kleinflächigen Segment scheint der Standort für die IT- und Softwarebranche von starkem Interesse zu sein. Bei 44 Prozent der Flächen konnte ein Mietpreis zwischen 8,01 und 9,00 Euro pro Quadratmeter erzielt werden, weitere 48 Prozent lagen zwischen 9,01 und 10,00 Euro pro Quadratmeter. Nur 4 Prozent der Flächen konnten im Bereich 10,01 bis 12,00 Euro pro Quadratmeter unterzeichnet werden. Der Durchschnittspreis lag bei zirka 9,10 Euro pro Quadratmeter.

VAIHINGEN/MÖHRINGEN UND STEP

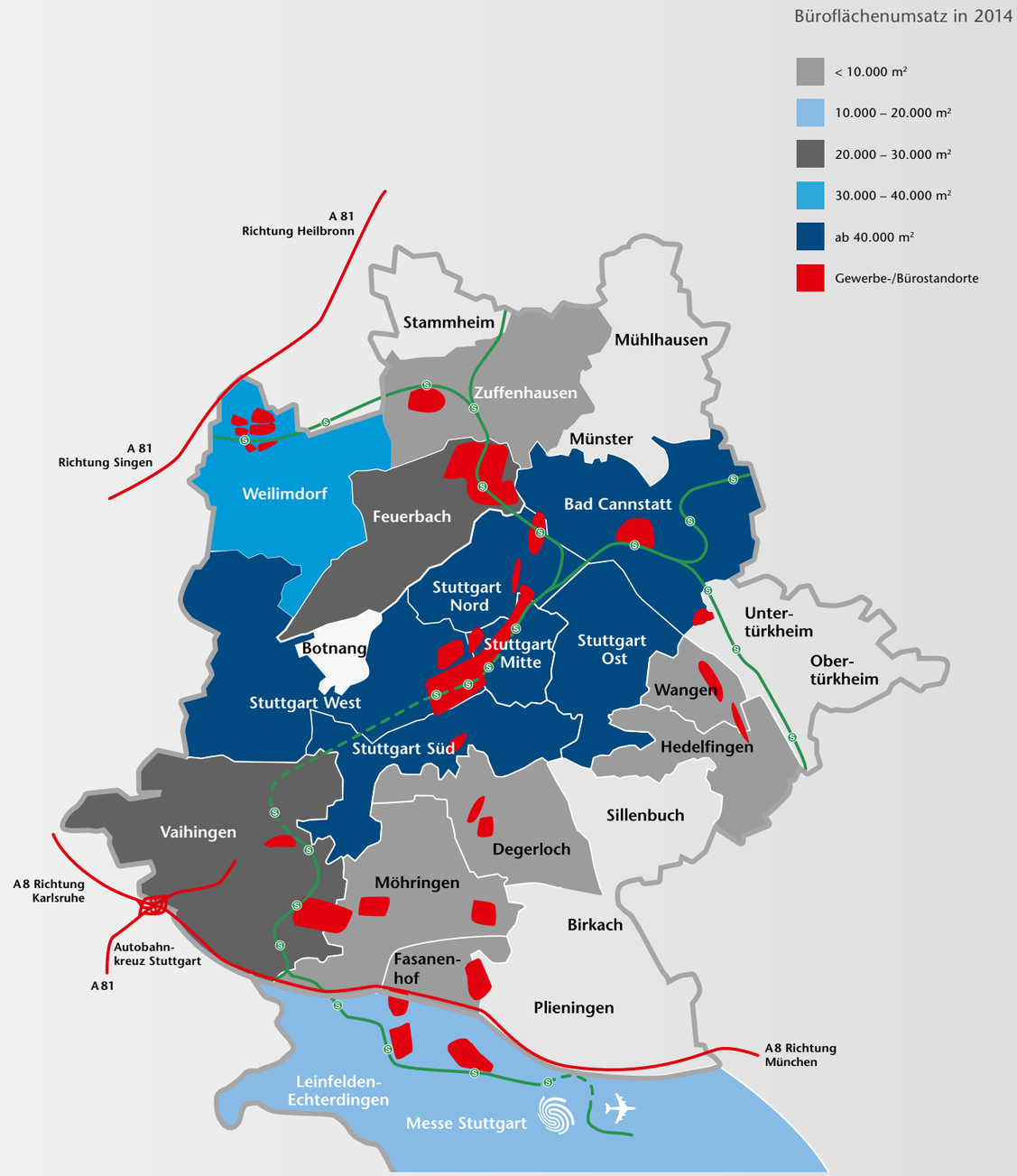
Das Vermietungsergebnis hat sich in 2014 im Vergleich zum Vorjahr zwar um 44 Prozent auf 34.700 Quadratmeter reduziert, es liegt jedoch noch deutlich über dem 10-Jahres-Durchschnitt von 28.900 Quadratmetern. Enthalten ist in diesem Ergebnis der Eigennutzer ZSW Zentrum für Sonnenenergie und Wasserstoff-Forschung Baden-Württemberg, der derzeit im STEP ein Gebäude mit 10.000 Quadratmetern Büro-, Labor- und Werkstattflächen erstellt. Bei der Ermittlung der Mietpreise wurde dieser Vertrag nicht berücksichtigt.

In 2014 konnten im STEP die beiden Bürogebäude 7.1 und 7.2 mit einer Gesamtfläche von rund 11.900 Quadratmetern fertiggestellt werden. Beide Objekte sind nahezu vollvermietet. Das STEP erfreut sich insgesamt einer hohen Nachfrage, da das Gesamtkonzept seit Jahren den Anforderungen der Nutzer an einen modernen Bürostandort gerecht wird. So belief sich das Vermietungsvolumen in 2014 auf rund 7.300 Quadratmeter Bürofläche, zuzüglich des Eigennutzers ZSW insgesamt auf zirka 17.300 Quadratmeter.

Im Gewerbegebiet Vaihingen haben im Herbst 2014 die Abrissarbeiten auf dem ehemaligen KNV Areal begonnen. Die Neubebauung des Quartiers mit einer Größe von 80.000 Quadratmetern wird das gesamte Erscheinungsbild des Gewerbegebietes stark verändern. Die hier geplanten Bürogebäude setzen die Entwicklung eines modernen Bürostandortes um den Vaihinger S-Bahnhof weiter fort. Das Areal wird, beginnend von der Ruppmannstraße her, in mehreren Bauabschnitten neu gestaltet. Eine Fertigstellung der ersten Gebäude ist für Mitte 2016 vorgesehen. Im Zuge dieser Entwicklung dürften auch die bereits im Rahmen einer Umfrage aus dem Jahre 2012 geforderten Verbesserungen des Synergieparks wie beispielsweise der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erfolgen. Im Hinblick auf die Nahversorgung ist der Standort bereits gut aufgestellt. Die Erweiterung der U-Bahn U12 nach Dürrlewang wird dem Bereich Am Wallgraben ein neues, freundliches Erscheinungsbild verleihen. Durch die neue Trasse entstehen hier zwei zusätzliche Haltestellen. Natürlich muss neben der Optimierung des ÖPNV auch die Funktionsfähigkeit des Individualverkehrs überprüft werden. Diese ist Voraussetzung für die Akzeptanz eines Gewerbegebietes durch den Nutzer.

Im Segment bis 500 Quadratmeter konnten mit 31 Verträgen 31 Prozent der Fläche vermietet werden. 50 Prozent wurden im Bereich 501 bis 1.000 Quadratmeter platziert. 3 Verträge oder 19 Prozent des Flächenumsatzes waren im Bereich 1.001 bis 2.000 Quadratmeter zu verzeichnen. 34 Prozent der Abschlüsse wurden zu Preisen zwischen 8,01 und 10,00 Euro pro Quadratmeter getätigt. 57 Prozent zwischen 11,00 und 13,00 Euro pro Quadratmeter. Die Anzahl der Verträge hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich verändert.

BÜROMARKT STUTTGART IM ÜBERBLICK.



© BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG

2015 WEITERHIN GROSSE NACHFRAGE ZU ERWARTEN.

Nach einem fantastischen Jahr für den Büroimmobilienmarkt Stuttgart deuten alle Anzeichen für das kommende Jahr 2015 auf ein weiteres Wachstum des Marktes hin. Nicht zuletzt auch wegen der guten Konjunkturlage der hier ansässigen Automobilindustrie. Die notwendigen Flächen bereitzustellen wird jedoch insbesondere in City-Lagen eine große Herausforderung sein.

Der Stuttgarter Büroimmobilienmarkt hat sich in 2014 mit seinem zweitbesten Ergebnis seit Erfassung der Werte präsentiert. Einen wesentlichen Beitrag dazu hat auch im vergangenen Jahr wieder die Automobilbranche als Wachstumstreiber geleistet.

Dieser Trend wird sich in 2015 voraussichtlich fortsetzen: Auch im kommenden Jahr wird die positive Entwicklung dieses Wirtschaftszweiges die Nachfrage nach Büroflächen in Stuttgart und der Region deutlich günstig beeinflussen. Dies gilt nicht nur für die Industrieunternehmen selbst sondern auch für deren Dienstleister aus den Bereichen Engineering und IT.

Bezüglich des Flächenangebotes wird der Büromarkt der Landeshauptstadt in den kommenden Jahren großen Herausforderungen gegenüberstehen. Zwar wurden im Citybereich in den vergangenen beiden Jahren mehrere Neubauprojekte fertiggestellt, die den wachsenden Anforderungen moderner Unternehmen bezüglich Nachhaltigkeit, Zertifizierungen und Wirtschaftlichkeit beim Gebäudebetrieb gerecht werden, doch bereits jetzt ist eine deutliche Angebotsverknappung an modernen neuen Flächen feststellbar.

Allerdings muss ein gesunder Markt natürlich auch einfache Flächen im niedrigen und mittleren Preissegment anbieten können. In Stuttgart spielen, neben großen zusammenhängenden Flächen, vor allem kleine Flächen im Segment bis 500 Quadratmeter eine wichtige Rolle.

Die Entwicklungsmöglichkeiten in der City der schwäbischen Metropole sind aufgrund ihrer Topografie, sprich der Kessellage, begrenzt. Nur wenige Areale wie zum Beispiel das Europaviertel bieten noch Raum für neue Projekte. Aus diesem Grund werden Gebäudesanierungen sowie Entwicklungen in den angrenzenden Innenstadtlagen und den Außenbezirken zunehmend an Bedeutung gewinnen. Ein gutes Beispiel hierfür ist die Quartiersentwicklung auf dem KNV-Areal in Stuttgart-Vaihingen.

Für 2015 gehen wir von einem Flächenumsatz von insgesamt 220.000 bis 230.000 Quadratmetern aus.

IHRE ANSPRECHPARTNER.

ELLWANGER & GEIGER Real Estate ist der kompetente Partner für die Vermarktung Ihrer Büroimmobilie. Dank unserer langjährigen Erfahrung und unseres einmaligen Leistungsspektrums sind wir fähig, den Markt zu bewegen und Trends frühzeitig zu erkennen. Bei uns ist der sechste Sinn keine übernatürliche Fähigkeit, sondern Teil unseres Service für den Kunden.
Unser Team in Stuttgart freut sich auf Ihren Anruf oder Ihren Besuch. Sie erreichen uns unter:
Telefon 0711/2148-300 oder Telefax 0711/2148-290.
Informationen im Internet: www.ellwanger-geiger.de · www.bueroflaeche-stuttgart.de

Ulrich Nestel

Leiter Bürovermietung und
Einzelhandel Stuttgart
Telefon 0711/2148-291
Ulrich.Nestel@ellwanger-geiger.de

Sebastian Degen

Berater Bürovermietung
Telefon 0711/2148-166
Sebastian.Degen@ellwanger-geiger.de

Helga Schöner

Ansprechpartnerin Research und
Beraterin Bürovermietung
Telefon 0711/2148-269
Helga.Schoener@ellwanger-geiger.de

Matthias Hägele

Berater Bürovermietung
Telefon 0711/2148-292
Matthias.Haegele@ellwanger-geiger.de

Jessica Naschke

Beraterin Bürovermietung
Telefon 0711/2148-296
Jessica.Naschke@ellwanger-geiger.de

Laura-Teresa Seiler

Assistentin Gewerbliche Immobilien
Telefon 0711/2148-297
Laurateresa.Seiler@ellwanger-geiger.de

HAFTUNGSHINWEIS:
Die Erstellung dieser Studie wurde mit größter Sorgfalt durchgeführt. Für die Richtigkeit der durchgeführten Einschätzungen kann keine Haftung übernommen werden. Hierfür bitten wir um Verständnis.

ELLWANGER & GEIGER REAL ESTATE.

ELLWANGER & GEIGER Real Estate bietet Ihnen ein umfassendes Leistungsspektrum rund um die Asset-Klasse Immobilien aus einer Hand. Mit einem Höchstmaß an Diskretion und Seriosität behalten wir für Sie dabei stets die Orientierung in den sich schnell verändernden Märkten. Unser Erfolg basiert vor allem auf exzellenter Marktkenntnis und jahrzehntelanger Erfahrung im Immobiliengeschäft.

GEWERBLICHE IMMOBILIEN
Konsequenter Research bildet die Basis für marktkonforme Standort-, Portfolio- und Wirtschaftlichkeitsanalysen. Daraus leiten wir Strategien ab, deren Ziel die Aktivierung von Ertrags- und Wirtschaftlichkeitspotenzialen ist.

Neben umfangreichen Vermietungsdienstleistungen zählen das Projektconsulting und das Transaktionsgeschäft zu unseren Kernkompetenzen. Bei Immobilieninvestments verfolgen wir einen ganzheitlichen Consultingansatz: Angefangen bei der Entwicklung von Vermarktungsstrategien über die Aufarbeitung von Objektdaten bis zur Realisierung von Vermarktungsprozessen sind wir Ihr Partner.

UNSERE LEISTUNGEN
- Research
- Investmentanalyse und -beratung
- Transaktion, An- und Vermietung von Büro-, Einzelhandels-, Industrie- und Logistikflächen

FUNDS & ASSET MANAGEMENT
Für institutionelle Anleger und professionelle Privatinvestoren entwickeln, konzipieren und managen wir maßgeschneiderte Immobilienanlageprodukte und Spezialfonds. Dabei setzen wir entsprechend den Anleger- und Produktanforderungen auf unterschiedliche Investmentvehikel:

- Spezial-AIF nach KAGB
- geschlossene Publikums-AIF nach KAGB
- luxemburgische Wertpapier- und Spezialfonds (SICAV, SIF)
- individuelle Konstruktionen für Off-Shore-Investoren

Unsere Fondsvolumen sind außerdem so gestaltet, dass damit Nischeninvestitionen und Einzelmandate realisiert werden können. Und wir achten auf eine überschaubare Anzahl von Investoren – das ermöglicht uns eine individuelle Anlegerbetreuung während der gesamten Investitionszeit. Hierzu gehören selbstverständlich auch ein transparentes Berichtswesen durch Fondsreports mit detaillierter Berichterstattung sowie monatliche Finanz- und Statusberichte zu den Immobilienanlagen.

UNSERE STANDORTE

Stammhaus Stuttgart
Börsenplatz 1
70174 Stuttgart
Telefon 0711/2148-300
Telefax 0711/2148-290
www.ellwanger-geiger.de/gw/stuttgart

Niederlassung München
Herzog-Rudolf-Straße 1
80539 München
Telefon 089/1795 94-0
Telefax 089/1795 94-55
www.ellwanger-geiger.de/gw/muenchen

UNSERE WEITEREN PUBLIKATIONEN
- Einzelhandelsmarktbericht Stuttgart
- Logistikmarktbericht Stuttgart
- Investmentmarktbericht Stuttgart
- Büromarktbericht München

erhalten Sie kostenfrei unter:
gewerbeimmobilien@ellwanger-geiger.de

AB SOFORT: BUNDESWEIT VERTRETEN MIT GERMAN PROPERTY PARTNERS.

German Property Partners ist das neue nationale Immobilien-Netzwerk von ELLWANGER & GEIGER, Grossmann & Berger sowie ANTEON.

Mit GPP gewährleisten wir die professionelle Betreuung von Real-Estate-Kunden an allen relevanten Immobilienstandorten in Deutschland.

GERMAN
PROPERTY
PARTNERS

www.germanpropertypartners.de