PRIVATBANK
PRIVATE IMMOBILIEN
REAL ESTATE
FUNDS & ASSET

STUTTGART

Stuttgart – eine Topadresse.

Der Stuttgarter Büromarktbericht 2015/2016.

GERMAN PROPERTY PARTNERS

ELLWANGER & GEIGER
REAL ESTATE

ELLWANGER & GEIGER Real Estate GmbH
Unternehmensgruppe ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart
Tel.: 0711/2148-300, Fax: 0711/2148-290
www.ellwanger-geiger.de
Amtsgericht Stuttgart, HRB 733293, Geschäftsführer: Mario Caroli, Björn Holzwarth

GERMAN PROPERTY PARTNERS

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	Fertigstel-lungsvolumen in m²	Vorvermie-tungsvolumen 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
2015	**290.000**	**22,80 €**	**15,90 €**	**270.000**	**3,54**	**7,632**	**74.900**	**62.100**

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

Quelle: Research ELLWANGER & GEIGER Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2015

Inhalt.

Vorwort 6

Stuttgart wächst mit den Herausforderungen 8

Das Europaviertel gedeiht 9

Rekordjahr am Stuttgarter Büromarkt 10

Deutliche Steigerung der Nachfrage von Industrieunternehmen 12

Jahresergebnis maßgeblich durch Großanmietungen bestimmt 13

Spitzenmieten klettern auf Allzeithoch 14

Leerstandsquote so tief wie noch nie 16

Stuttgart schafft bundesweit ein Rekordergebnis 18

Stuttgart City/Innenstadt – eine begehrte Lage 20

Kein Stillstand im Stuttgarter Norden 21

Stuttgart Ost: Neue Projekte am Start 22

Stuttgart Süd: Wachstum verlangt Modernisierungen 22

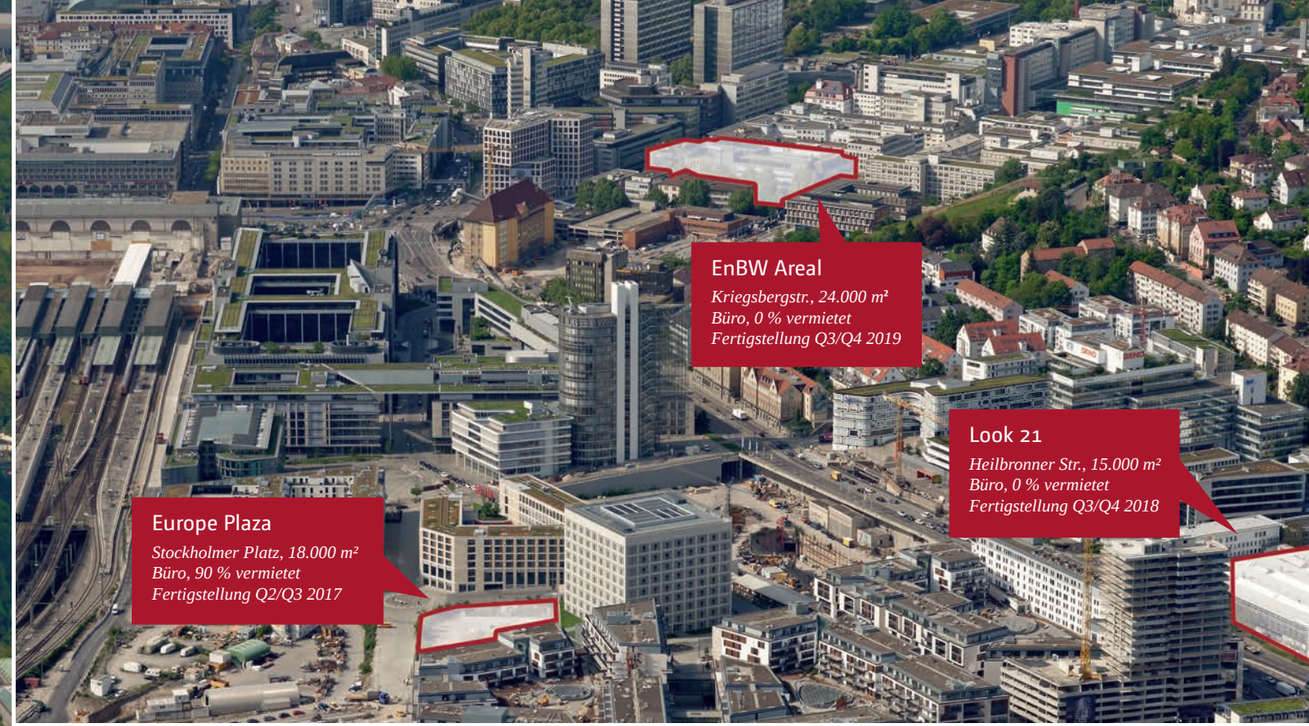
Büromarkt Stuttgart im Überblick 25

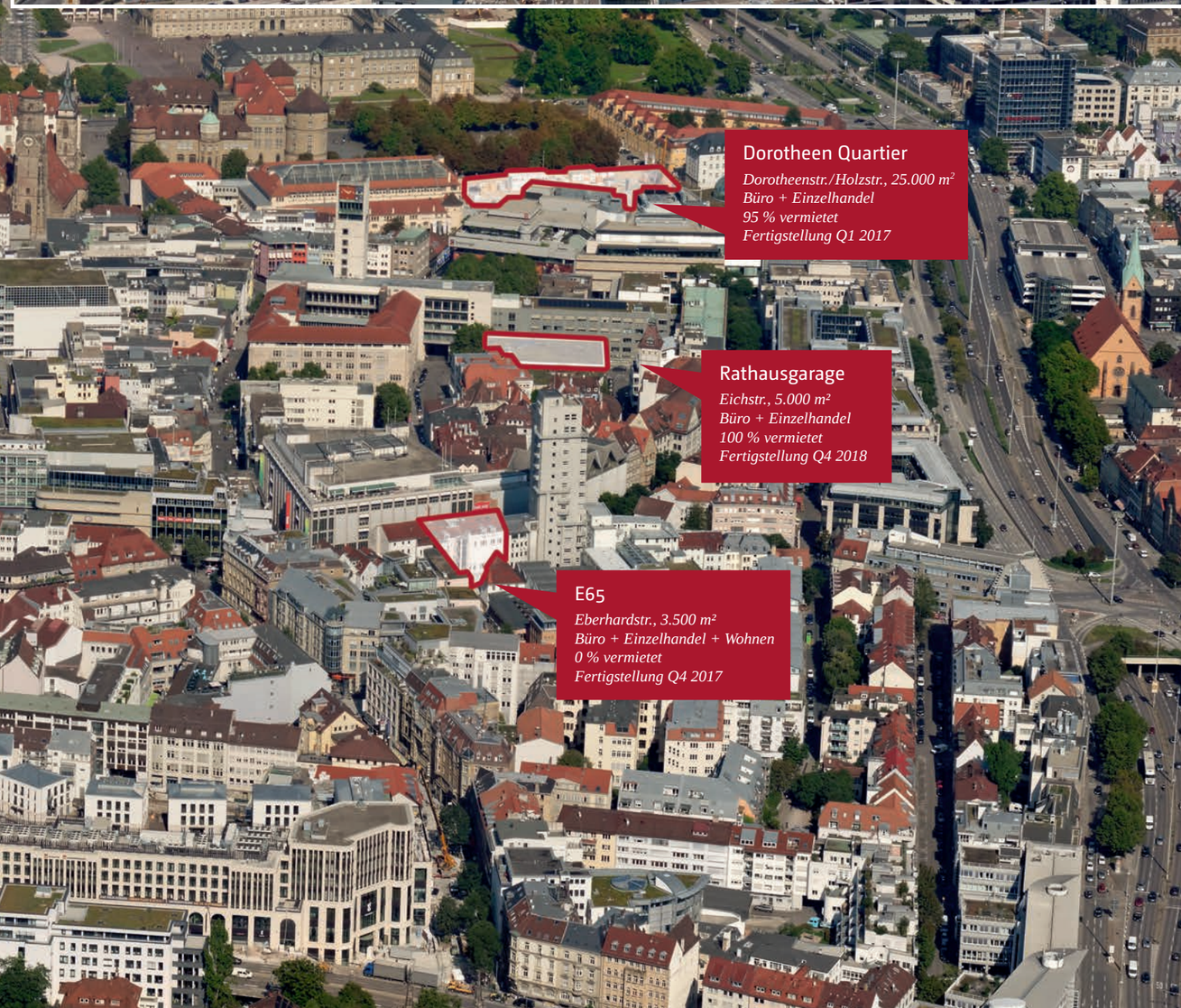
Keine Abschwächung in Sicht 27

Ihre Ansprechpartner 28

ELLWANGER & GEIGER Real Estate 29

EnBW Areal
Kriegsbergstr., 24.000 m²
Büro, 0 % vermietet
Fertigstellung Q3/Q4 2019
Lautenschlager Areal
Lautenschlagerstr., 8.100 m²
Büro + Einzelhandel + Wohnen
0 % vermietet
Fertigstellung Q1/Q2 2017


EnBW Areal
Kriegsbergstr., 24.000 m²
Büro, 0 % vermietet
Fertigstellung Q3/Q4 2019
Europe Plaza
Stockholmer Platz, 18.000 m²
Büro, 90 % vermietet
Fertigstellung Q2/Q3 2017
Look 21
Heilbronner Str., 15.000 m²
Büro, 0 % vermietet
Fertigstellung Q3/Q4 2018


Dorotheen Quartier
Dorotheenstr./Holzstr., 25.000 m²
Büro + Einzelhandel
95 % vermietet
Fertigstellung Q1 2017
Rathausgarage
Eichstr., 5.000 m²
Büro + Einzelhandel
100 % vermietet
Fertigstellung Q4 2018
E65
Eberhardstr., 3.500 m²
Büro + Einzelhandel + Wohnen
0 % vermietet
Fertigstellung Q4 2017

STUTTGART

ELLWANGER & GEIGER REAL ESTATE

Vorwort.

Stuttgart – Stadt der zufriedensten Menschen.

Das ergab die regelmäßig von der EU durchgeführte Städteumfrage „Urban Audit“ im Jahr 2015. Vor allem bei der Wahrnehmung der ökonomischen Rahmenbedingungen liegt die Stadt im absoluten Spitzenbereich. Im europäischen Vergleich belegt Stuttgart sogar zusammen mit Oslo Rang eins unter den 99 teilnehmenden europäischen Städten bei der Beurteilung der Beschäftigungsmöglichkeiten. Bei den sozialen Aspekten kann Stuttgart ebenfalls punkten. Die Menschen vertrauen in das soziale Netz ihrer Stadt. Die Integration von Migranten wird mehr als positiv bewertet. Wir sind bei der Umsetzung der Vision von Stuttgart als nachhaltiger Stadt auf dem richtigen Weg, denn Nachhaltigkeit bedeutet für uns, dass wir ein Gleichgewicht schaffen, das Wirtschaft, Ökologie und Soziales gleichermaßen achtet.

Stuttgart als prosperierende Metropole mit knappem Flächenangebot ist in besonderem Maße auf intelligente Flächennutzung angewiesen. Unter dem Aspekt nachhaltigen Wachstums unterziehen wir unsere Gewerbegebiete einer besonderen Prüfung. Um langfristig zu den zukunftsfähigen Wirtschaftsstandorten zu zählen, bedarf es eines geeigneten und bezahlbaren Flächenangebots an die Unternehmen. Der laufende Prozess „Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart“ wird uns eine strategische Grundlage für die Sicherung, Mobilisierung und Entwicklung von Gewerbeflächen aufzeigen. Die Wirtschaftsförderung unterstützt diesen Prozess und betreut die ansässigen Unternehmen kompetent in Fragen rund um die aktive Weiterentwicklung ihrer Flächen und Gebäude.

Die Attraktivität unserer Stadt hängt insbesondere von der Weiterentwicklung unseres Wirtschaftsstandortes ab. Die Attraktivität unserer Stadt müssen wir konstant pflegen. Dafür übernehmen wir gerne gemeinsam mit Ihnen die Verantwortung.

Fritz Kuhn
Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart

Ines Aufrecht
Leiterin der Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Stuttgart

Stuttgart übertrifft die Erwartungen.

Nach dem Spitzenjahr 2014 waren die Erwartungen an den Stuttgarter Büromarkt, dass auch das Folgejahr erfolgreich sein würde, sicherlich groß. Mit einem Rekord beim Flächenumsatz hat aber kaum einer gerechnet. Das diesjährige Allzeittief beim Leerstand spricht ebenfalls Bände.

Erwartungsgemäß gingen die größten Impulse erneut von der Automobilindustrie der Region aus, die Tendenz zeigt jedoch klar, dass sich die Industrie auch im Allgemeinen zum Standort Stuttgart bekennt. Ergänzt wird dies durch die Branchenvielfalt der Stadt, die kaum jemandem verborgen bleibt. So machte die verstärkte Nachfrage nach IT-Dienstleistungen den entsprechenden Branchensektor zum zweitgrößten Interessenten.

Neue Fertigstellungen und Projekte formen kontinuierlich das Stadtbild. Bemerkenswert ist dabei der immer höhere Drang nach der Optimierung von Gebäuden. Sowohl die Stadt als auch die Eigentümer haben die Notwendigkeit von modernen und effizienten Immobilien und Infrastrukturen erkannt. Diese zukunftsorientierte Haltung erhöht und sichert nachweislich die Attraktivität der Stadt auf Jahre hinaus.

Was die gute Stimmung aber etwas trübt, ist das Flächenangebot in der Landeshauptstadt. Dieses hat sich 2015 nochmals verringert und auch 2016 wird es keinen erwähnenswerten Zuwachs an Neubauflächen geben. Allerdings eröffnet dieser Zustand auch Möglichkeiten: Eigentümer können durch gute Sanierungsarbeiten neue Angebote generieren und damit bei der Weiterentwicklung der Stadt helfen.

Auf den folgenden Seiten finden Sie detaillierte Daten und Fakten. Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre und stehen Ihnen für Fragen, weitergehende Erläuterungen oder auch für Anregungen und Feedback gerne zur Verfügung.

Mario Caroli

Björn Holzwarth

Entwicklungen 2015/2016.

Die Stadt Stuttgart und ihre Unternehmen zeigen weiterhin großes Engagement, um die Attraktivität und Ergiebigkeit des Standortes auch in ferner Zukunft zu sichern.

Stuttgart wächst mit den Herausforderungen.

Der Standort Stuttgart ist für Arbeitskräfte und Unternehmen höchst attraktiv

Stuttgart und seine Region gaben auch im Jahr 2015 ein überaus positives Bild ab. Mit einer zwischenzeitlichen Arbeitslosenquote von 3,8 % war – im Vergleich zum Bund mit 6 % – einzig Bayern mit 3,3 % besser. Das Bruttoinlandsprodukt für 2015 weist für Baden-Württemberg eine Steigerung von 2,0 % im Vergleich zum Vorjahr aus. Damit liegt Baden-Württemberg 0,5 % über dem Bundesdurchschnitt. Auch dieses Ergebnis spiegelt das derzeitige Bild der Wirtschaft in Baden-Württemberg wider.

Die Unternehmen beschäftigen sich dazu intensiv mit den Fragestellungen der nachhaltigen Gewinnung von Fachkräften, aber auch von Seiten der Stadt Stuttgart wird kontinuierlich an der Attraktivität des Standortes gearbeitet.

Gute Zukunftsaussichten

Die erst kürzlich erschienene Studie der Wirtschaftswoche weist Stuttgart im Zukunftsindex 2030 eine gute Position aus. In den Index fließen über 100 Indikatoren aus den Bereichen Arbeitsmarkt, Wirtschaftsstruktur und Lebensqualität ein. Diese zeigen dann im Gesamtbild auf, wie sich die Zukunftschancen der Städte für den Aufbruch in die digital vernetzte Welt darstellen. Nach Darmstadt, Erlangen, München, Jena und Heidelberg nimmt Stuttgart hier den 6. Platz ein – von 69 Städten. So gesehen ist auch dies ein Beweis dafür, dass Stuttgart sich intensiv mit den zukünftigen Herausforderungen beschäftigt. Gerade Städten, die ihre Wirtschaftsstrukturen nicht monothematisch ausrichten, werden hohe Zukunftsaussichten seitens der Wissenschaft attestiert. Hierzu hat die Landeshauptstadt schon in den vergangenen Jahren ihre Branchenvielfalt bewiesen. Natürlich ist die Automobilindustrie weiterhin ein treibender Faktor, jedoch nehmen andere Branchen wie z. B. die Kreativwirtschaft immer mehr Raum ein.

Auch eine zwischenzeitliche Zunahme der Einwohneranzahl auf 601.045 (auch unter Berücksichtigung der Flüchtlingszahlen aus 2015) deutet auf die Attraktivität der Stadt hin. So ist es die junge Bevölkerung, die sich für Ballungszentren wie Stuttgart mit dem gesamten urbanen Leben interessiert. Studien zeigen, dass auch zukünftig der Zuzug aus dem Umland in die Städte erfolgen wird, da dies mehr den Lebensgewohnheiten der jüngeren Gesellschaft entspricht.

Steigerung des Bedarfs an freien Flächen

Die Aufgabe der Politik wird sein, die Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass Stuttgart auch in den kommenden Jahren weiterhin als attraktiver Standort gesehen wird. Gerade der herrschende Wettbewerb zwischen den Großstädten erfordert ein ständiges Überprüfen und Anpassen der Strategie, um nicht als Mittelmaß in der großen Masse unterzugehen.
Auch als kleinster der Top-7-Standorte hat Stuttgart über die letzten zehn Jahre bewiesen, dass ein kontinuierlicher Bedarf an neuen Büroflächen vom Markt gefordert und auch benötigt wird.
Gerade der derzeit entstehende Trend bestimmter Branchen nach neuer Gestaltung der Arbeitswelten wird sich in den nächsten Jahren weiter fortsetzen. So sind es sowohl die Anforderungen an die Arbeitskräfte als auch die Arbeitsprozesse, die eine völlige Neugestaltung der Arbeitswelt, auch Workplace-Environment genannt, mit sich bringen. Anfänglich waren es nur Großunternehmen oder Konzerne, die sich mit dieser Art der Arbeitsplatzgestaltung beschäftigt haben, zwischenzeitlich besteht auch die Möglichkeit für kleinere, ja sogar Kleinstunternehmen sich in Business-Centern auf sogenannten Coworking-Spaces einzumieten.

Das Europaviertel gedeiht.

Mehr Besucher, mehr Bewohner und mehr Nutzer. Noch nicht ganz fertiggestellt, aber schon jetzt hat sich das Europaviertel zu einem belebten Stadtviertel entwickelt.

Immer mehr los im Viertel

Die Erstellung der „Cloud No. 7“ geht in die Endphase, das Einzelhandelskonzept Milaneo hat sich weiter etabliert und die darüber liegenden 450 Wohneinheiten sind inzwischen seit 12 Monaten bezogen. Das im Juli 2015 eröffnete ALOFT Hotel trägt ebenso zum Aufschwung bei wie die Stadtbibliothek, die inzwischen ein fester Bestandteil des neuen Gebietes ist und sich über eine äußert starke Besucherfrequenz erfreut. Das Europaviertel beginnt sich jetzt zu etablieren und so tragen nicht nur die Bewohner und Besucher, sondern auch die Nutzer der Sparkassenakademie und der Bibliothek zu einer stetig steigenden Belebung des Viertels bei.

Neue Projekte formen das Gesicht des Viertels

Im Jahr 2015 konnte der Ankermieter für das hinter der Stadtbibliothek entstehende Projekt „Europe Plaza“ gefunden werden. Auf ca. 10.500 m² Bürofläche wird das seit Jahren mit Stuttgart verbundene Pharmaunternehmen Celesio AG seinen Stammsitz im Europaviertel errichten. Eine Fertigstellung des Gebäudes wird Mitte 2017 erfolgen. Somit stehen dann auf dem Areal A1 noch die Grundstücke A1.4 mit einer möglichen Bürofläche von ca. 60.000 m² bzw. das Grundstück A1.5 mit seiner Hochhausbebauung und insgesamt etwa 18.500 m² Platz zur Verfügung.

Auf dem derzeit letzten verbleibenden Grundstück A1.15 wird nach jetzigem Stand ein weiteres Hotel entstehen, sodass der Bedarf für mögliche Büronutzer in den kommenden Jahren nur noch auf den Arealen A1.4 bzw. A1.5 gedeckt werden kann. Das noch ebenfalls freie Grundstück A1.12. kann in den nächsten Jahren nicht bebaut werden, da dies für das Bauprojekt S21 als Logistikfläche vorgehalten werden muss.

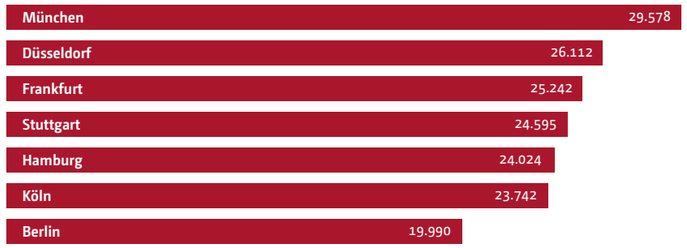
Auch auf der gegenüberliegenden Seite der Wolframstraße hat sich das Bild in den letzten Jahren verändert. So hat die VWA, als Hochschule für Verwaltungsfachkräfte, ein Bestandsgebäude vollständig saniert und als Stammsitz übernommen. Daran angrenzend wird in den nächsten Jahren ein weiteres Projekt mit Kurzzeit-Appartements entstehen, das den Übernachtungsbedarf der Sparkassenakademie mit abdecken wird.

Das „Look 21“, ein seit Jahren in Planung befindliches Projekt an der Ecke Türlenstraße/Heilbronner Straße, geht mit Beginn des Jahres 2016 in die Umsetzung und wird mit dem neuen Standort des Arbeitgeberverbandes Südwestmetall, auf insgesamt ca. 10.000 m² sowie weiteren ca. 25.000 m² Bürofläche entlang der Heilbronner Straße, die gesamte Erscheinung des Gebietes weiter vorantreiben.

Ein letzter Baustein in der Entwicklung ist die Fertigstellung der Stadtbahn, die bis Mitte des Jahres 2016 das Gebiet mit einer zusätzlichen Haltestelle versorgen wird.

Insgesamt ergibt sich im Europaviertel nach Fertigstellung der noch offenen Baumaßnahmen, welche voraussichtlich bis ins 1. Quartal 2017 andauern werden, ein ansprechendes Bild und die Eingliederung in das gesamte Stadtleben beginnt sich zu vollziehen.

Kaufkraft pro Kopf 2015 in €: Großstädte über 500.000 Einwohner



Quelle: GfK GeoMarketing, Stand: Januar 2016

Projekt „Europe Plaza“, Quelle: Fay

Rekordjahr am Stuttgarter Büromarkt.

Zum 31.12.2015 präsentierte der Stuttgarter Büromarkt mit einem Flächenumsatz von rund 290.000 m² das beste Ergebnis aller Zeiten. Hiervon entfielen ca. 64.000 m² auf Eigennutzer. Zu dem guten Flächenumsatz trugen vor allem zehn Großabschlüsse mit über 5.000 m² bei.

Beste Ergebnisse im Teilmarkt City und Vaihingen/Möhringen

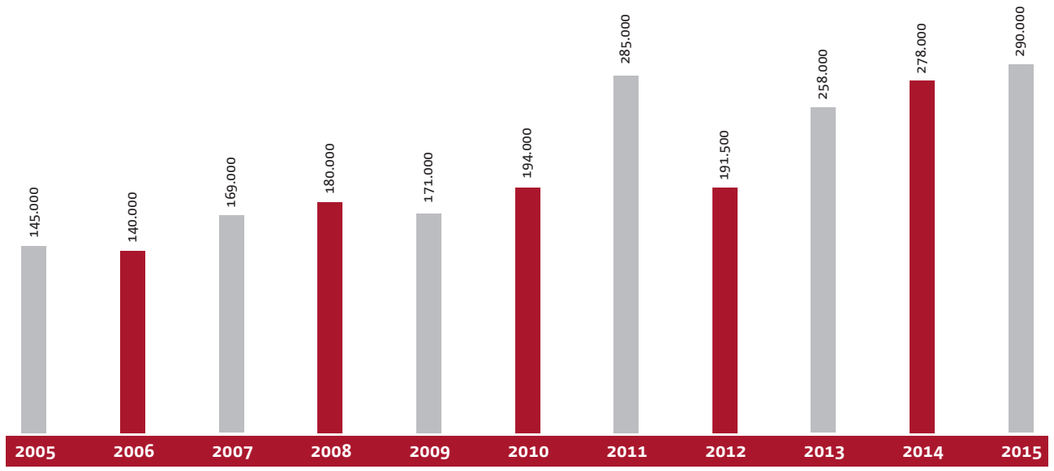
Im Teilmarktvergleich zeigte die Stuttgarter City mit 65.700 m² den höchsten Vermietungsumsatz und lag damit rund 24 % über dem Vorjahreswert. Zu dem guten Ergebnis in der Stuttgarter City führten unter anderem eine Großanmietung des Pharmaunternehmens Celesio AG mit ca. 10.500 m² im Neubauvorhaben „Europe Plaza“ sowie eine Anmietung der Robert Bosch GmbH im Zeppelin Carré mit etwa 9.300 m². Die hohe Nachfrage nach repräsentativen Flächen führte darüber hinaus dazu, dass die in diesem Jahr fertiggestellten Neubauprojekte City Gate, Gerber und Milaneo nahezu vollvermietet wurden.

Zweitstärkster Markt war der in südlicher Randlage gelegene Teilmarkt Stuttgart Vaihingen/Möhringen mit einem Flächenumsatz von etwa 56.300 m². Dies entspricht einer Steigerung von knapp 38 % im Vergleich zum Vorjahr. Hier lag der größte Abschluss bei rund 10.000 m² für einen Eigennutzer auf dem ehemaligen Hansa Areal. Ebenso trug der Neubau der Europa Zentrale für Lapp Kabel im Gewerbegebiet Möhringen mit annähernd 8.300 m² zu dem guten Ergebnis bei. Wie schon in den vergangenen Jahren zeigte sich der Stuttgarter Engineering Park in 2015 mit einer hohen Anzahl an Vertragsabschlüssen als ein gefragter Standort.

Auch die Stuttgarter Innenstadt lag mit einem Flächenumsatz von ca. 53.500 m² etwa 17 % über dem Umsatz von 2015. Hier lag der größte Abschluss bei rund 8.000 m² durch eine Anmietung der Stadt Stuttgart. Die nördlichen Teilmärkte zeigten sich aufgrund von einigen Großabschlüssen ebenfalls mit sehr guten Flächenumsätzen. Den insgesamt größten Einzelumsatz am Markt stellte der Eigennutzerabschluss der Robert Bosch GmbH für deren IT-Campus in Stuttgart Feuerbach mit etwa 30.000 m² dar.

Im Gewerbegebiet Weilimdorf wurde der größte Mietvertrag in 2016 von der Porsche AG über etwa 29.800 m² abgeschlossen. Ruhiger zeigten sich in 2016 die Teilmärkte Degerloch und Leinfelden-Echterdingen, was sich überwiegend mit dem geringen Angebot an qualitativ guten Flächen erklären lässt.

Vermietungsleistung Büroflächen Stuttgart 2005 bis 2015 in m²



Quelle: Research ELLWANGER & GEIGER Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2015

Vermietungsleistung in Stuttgart und den Teilmärkten in m²

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
City	33.300	43.000	61.500	44.400	38.200	32.800	63.000	61.500	34.600	53.100	65.700
Innenstadt	43.200	31.300	46.600	41.700	83.800	66.600	97.500	58.400	51.000	44.200	53.500
Vaihingen/Möhringen	10.400	32.600	13.700	18.500	20.200	26.200	56.300	18.200	62.200	34.700	56.300
Fasanenhof	3.700	3.500	2.300	10.600	2.700	5.300	12.500	7.400	5.700	9.100	10.300
Feuerbach/Zuffenhausen	9.800	2.000	6.800	12.300	3.300	28.500	24.800	18.700	27.200	34.700	37.400
Degerloch	3.400	4.500	7.200	9.200	4.900	2.100	4.000	4.800	1.900	1.500	1.300
Weilimdorf	6.600	6.000	5.100	12.800	5.900	11.400	5.500	5.300	7.700	30.900	42.900
Bad Cannstatt/Wangen	24.600	13.500	15.400	12.500	8.100	8.300	13.400	12.000	19.800	54.900	15.100
Leinfelden-Echterdingen	10.000	3.600	10.400	18.000	3.900	12.800	8.000	5.200	47.900	14.900	7.500
Gesamt	**145.000**	**140.000**	**169.000**	**180.000**	**171.000**	**194.000**	**285.000**	**191.500**	**258.000**	**278.000**	**290.000**

Quelle: Research ELLWANGER & GEIGER Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2015

Deutliche Steigerung der Nachfrage von Industrieunternehmen.

Auch in diesem Jahr kam die stärkste Nachfrage von Industrieunternehmen, auf die rund 43 % des gesamten Flächenumsatzes entfielen. Eine maßgebliche Rolle spielte hierbei wieder einmal die Automobilbranche. Doch auch andere Branchen können gute Ergebnisse vorweisen.

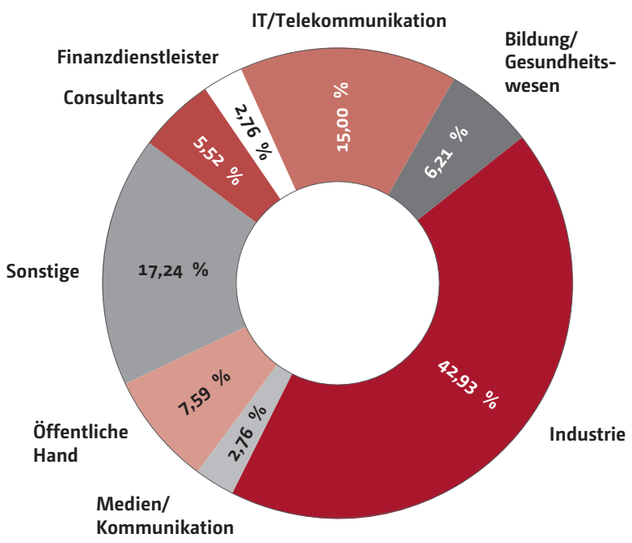
Alte Bekannte bestimmen die Nachfrage

Mit einem Flächenumsatz von ca. 124.000 m² lag die Nachfrage der Industrieunternehmen etwa 37 % höher als im Vorjahr. Allein auf die Automobilindustrie entfielen hiervon rund 100.000 m². Maßgeblich zu dem hohen Ergebnis trugen die Anmietung der Porsche AG in Weilimdorf sowie mehrere Großabschlüsse der Robert Bosch GmbH und der Daimler AG bei. Von Unternehmen der IT/Telekommunikationsbranche wurden ca. 40.500 m² Bürofläche angemietet. Dies entspricht im Branchenvergleich dem zweithöchsten Wert.

Nachfragezuwachs im öffentlichen Bereich

Eine deutliche Nachfragesteigerung kam aus dem Bereich der öffentlichen Hand. In 2015 mietete sie rund 22.000 m² neue Büroflächen an. Bedingt war dies unter anderem durch die Schaffung neuer Stellen in der Stadtverwaltung sowie dem Bedarf von zusätzlichem Personal aufgrund der Flüchtlingswelle. Auch von Seiten des Landes wurden neue Flächen für die Polizei und die Verwaltung angemietet. Eine gute Nachfrage konnte Stuttgart ebenso im Bereich Bildung/Gesundheitswesen verzeichnen. Hier lag der Flächenumsatz bei etwa 18.000 m². Wie auch bereits im Vorjahr zeigte sich ein erhöhter Flächenbedarf bei Schulungsunternehmen. Im Gesundheitswesen trugen mitunter Anmietungen verschiedener Krankenkassen zu dem guten Ergebnis bei. Aus der Gruppe „Consultants“ wurden in diesem Jahr, mit ca. 16.000 m² angemieteter Fläche, etwa 36 % weniger als im Vorjahr angemietet. Unternehmen aus dem Bereich Finanzdienstleistung mieteten in 2015 rund 8.500 m² an und damit nur noch die Hälfte dessen, was in 2014 nachgefragt wurde. Hier fehlte es in diesem Jahr vor allem an großen Abschlüssen. Lediglich ein Mietvertrag lag hier bei über 1.000 m². Die „sonstigen Büronutzer“, in denen verschiedene Dienstleister und beispielsweise Architekten, Ingenieure sowie Handelsunternehmen zusammengefasst werden, mieteten ca. 50.000 m² an. Der größte Vertrag wurde dabei vom Pharmagroßhändler Celesio AG abgeschlossen. Die für Stuttgart typische Branchenvielfalt garantiert seit Jahren eine stabile Nachfrage nach Büroflächen, vor allem im kleinflächigen Segment bis 500 m².

Umsatz nach Branchen in %



Quelle: Research ELLWANGER & GEIGER Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2015

Jahresergebnis maßgeblich durch Großanmietungen bestimmt.

Den insgesamt größten Einzelumsatz am Markt stellte der Eigennutzerabschluss der Robert Bosch GmbH für deren IT-Campus in Stuttgart Feuerbach mit rund 30.000 m² dar. Bei der Anmietung der Porsche AG im Gewerbegebiet Weilimdorf handelt es sich um den zweitgrößten Flächenumsatz bzw. den größten Mietvertrag, der im Jahr 2015 abgeschlossen wurde.

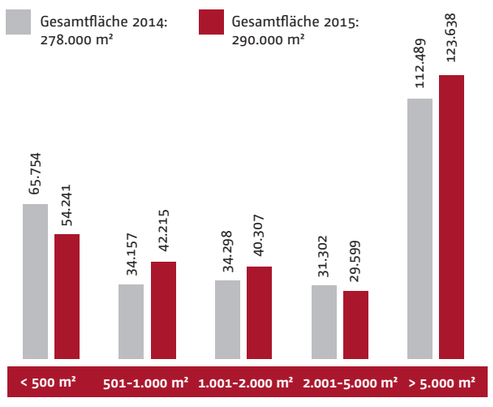
Vermietungsleistung nach Flächengröße

Bis zum 31.12.2015 wurden insgesamt 309 Mietverträge abgeschlossen. Die Vertragsanzahl war damit etwa 12 % niedriger als im Vorjahr. Ein deutlicher Rückgang war im Segment bis 500 m² zu verzeichnen, allerdings bewegte sich der Vorjahreswert hier auch auf einem überdurchschnittlich hohen Niveau. Von den insgesamt 204 Verträgen wurden allein 146 Mietverträge mit insgesamt 36.500 m² in der Stuttgarter City und Innenstadt abgeschlossen.

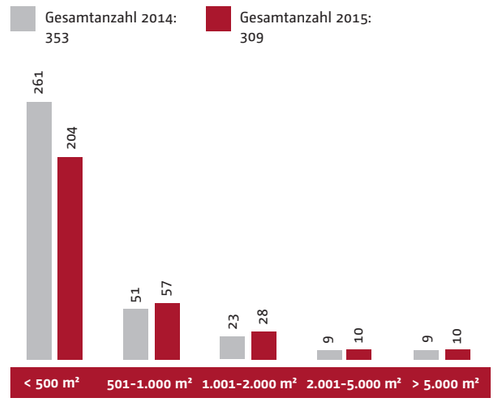
Einen dafür knapp 19 % höheren Umsatz gab es mit 57 Verträgen über insgesamt ca. 42.215 m² im Segment 501 bis 1.000 m². Auch im darüber liegenden Flächensegment von 1.001 bis 2.000 m² konnten sowohl die Vertragsanzahl als auch der Umsatz gesteigert werden. Hier gab es im Vergleich zum Vorjahr fünf Vertragsabschlüsse mehr und ein Umsatzplus von rund 15 %.

Ein leichter Rückgang war im Bereich von 2.001 bis 5.000 m² zu verzeichnen, da lediglich ein Mietvertrag ca. 5.000 m² umfasste. Ansonsten lag der Schwerpunkt in diesem Flächensegment bei Vertragsgrößen bis 3.000 m². Der höchste Umsatzanteil entfiel mit etwa 43 % auf das Segment über 5.000 m². Mit einem Flächenumsatz von 123.638 m² trugen zehn Vertragsabschlüsse maßgeblich zu dem Rekordergebnis in 2016 bei.

Verträge nach Fläche im Vergleich



Verträge nach Anzahl im Vergleich



Quelle beider Darstellungen: Research ELLWANGER & GEIGER Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2015

Spitzenmieten klettern auf Allzeithoch.

Aufgrund einiger Vertragsabschlüsse in Neubauprojekten der Stuttgarter City konnte die Spitzenmiete in 2015 mit 22,80 €/m² auf ein Rekordniveau gesteigert werden. Im Vorjahr lag die Spitzenmiete noch bei 21,50 €/m². Die gesamte Durchschnittsmiete zeigte sich mit 12,50 €/m² stabil und auf Vorjahresniveau.

Vermietungen nach Preissegmenten

Rund 38 % des Flächenumsatzes bzw. 100 Vertragsabschlüsse lagen bei einem erzielten Mietpreis von maximal 10,00 €/m². Während der Großteil hiervon in den peripheren Lagen abgeschlossen wurde, gab es auch in der Stuttgarter Innenstadt insgesamt 35 Anmietungen in dieser Preisspanne. Zwischen 10,01 und 13,00 €/m² wurden 97 Mietverträge, die einen Anteil von ca. 31 % am Flächenumsatz ausmachten, registriert. Allein 72 Verträge davon in City- und Innenstadtlagen. In der Preisspanne von 13,01 bis 15,00 €/m² wurden 46 Verträge unterzeichnet. Während es zwischen 15,01 und 17,00 €/m² nur 14 Verträge gab und damit 16 weniger Abschlüsse als im Vorjahr, konnte das Preissegment über 17,00 €/m² deutlich zulegen. Hier wurden in 2016 insgesamt 33 Verträge abgeschlossen, 29 davon in der Stuttgarter City.

Erhöhung der Spitzenpreise in der City und Innenstadt

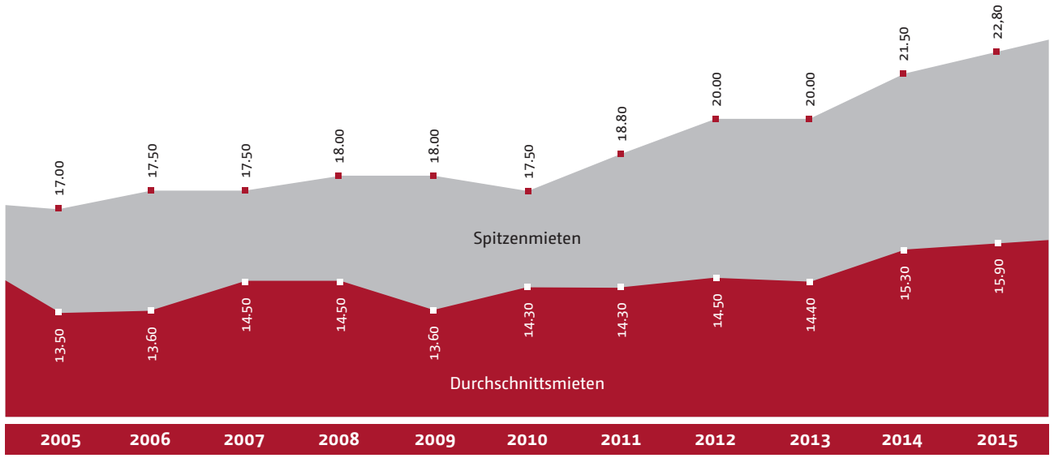
Gerade die Anmietungen in den Neubauobjekten City Gate, Milaneo und Gerber haben zu einer nochmaligen Steigerung der Durchschnittsmiete in der Stuttgarter City geführt. Gegenüber dem Vorjahr konnte diese nochmals um 0,60 €/m² gesteigert werden. Die Spitzenmiete lag mit 22,80 €/m² auf einem historischen Hoch. Neben Anmietungen in den eben benannten Neubauten floss eine Anmietung im Dorotheen Quartier ebenfalls in die Berechnung der Spitzenmiete mit ein.

In der Stuttgarter Innenstadt konnte die Durchschnittsmiete ebenfalls um 0,30 €/m² gesteigert werden. Die Spitzenmiete ist von 18,50 auf 18,10 €/m² leicht gesunken, bewegt sich damit aber immer noch auf einem hohen Niveau.

Randlagen bleiben stabil

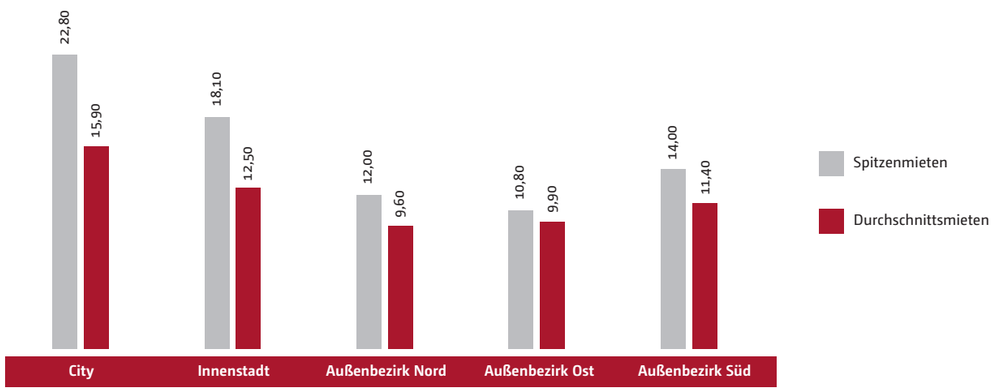
In den Randlagen zeigte sich der Stuttgarter Süden mit der höchsten Spitzenmiete. Diese lag bei 14,00 €/m² und damit 0,50 €/m² über Vorjahresniveau. Die Durchschnittsmieten sind um 0,90 €/m² gestiegen. Im Norden und Osten sind die Spitzenmieten mangels Neubauvermietungen wieder gesunken. Hier lagen die Werte im Vorjahr aufgrund einiger Projektvermietungen überdurchschnittlich hoch. Auch die Durchschnittsmieten pendelten sich aus diesem Grund sowohl in den nördlichen als auch in den östlichen Lagen auf ein Niveau knapp unter 10,00 €/m² ein.

Spitzen- und Durchschnittsmieten City 2005 bis 2015 in €/m²



Quelle: Research ELLWANGER & GEIGER Real Estate GmbH © Stand: 31.12.2015

Spitzen- und Durchschnittsmieten 2015 in €/m²



Quelle: Research ELLWANGER & GEIGER Real Estate GmbH © Stand: 31.12.2015

Leerstandsquote so tief wie noch nie.

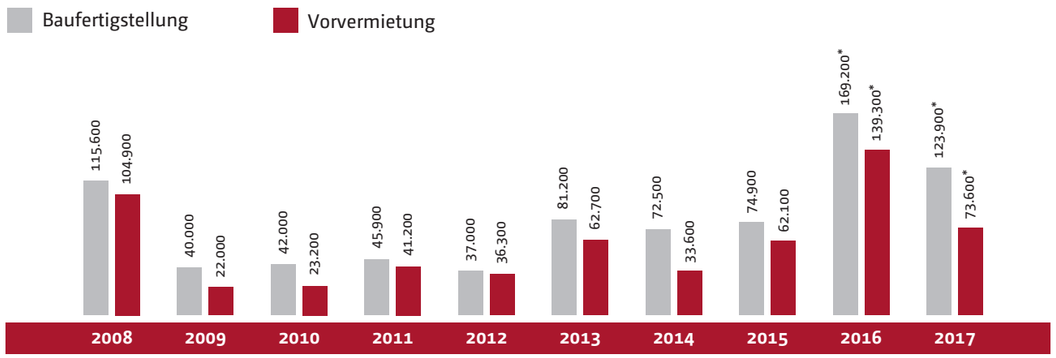
Aufgrund der geringen Fertigstellungszahlen in Verbindung mit einer hohen Vermietungsleistung hat sich das Angebot an Büroflächen in Stuttgart weiter reduziert. Zum 31.12.2015 lag die Angebotsreserve nur noch bei rund 270.000 m². Bei einem Flächengesamtbestand von etwa 7,63 Mio. m² entspricht dies einer Leerstandsquote von nur 3,5 %.

Bis auf die südlichen Teilmärkte Degerloch und Fasanenhof ist das Flächenangebot in allen Teilmärkten gesunken. Am stärksten war der verzeichnete Flächenrückgang in der Stuttgarter Innenstadt. Im Vergleich zum Vorjahr ist dieser um rund 38 % von 61.900 m² auf 38.700 m² zurückgegangen. Zahlreiche Vermietungen von Bestandsflächen trugen zu diesem Ergebnis bei. Es konnten in diesem Jahr aber beispielsweise auch die Neubauflächen „Rosenberghöfe“ vollvermietet werden. In der Stuttgarter City hat sich das Angebot um etwa 12.000 m² und damit um ca. 18 % reduziert. Hier wurden vor allem in den Neubauobjekten Gerber, Milaneo und City Gate Flächen vermietet. Weitere Neubauflächen kommen in der City kurzfristig leider nicht oder nur in sehr geringem Maß auf den Markt. Damit verknappt sich neben den bereits fehlenden kleinen Mietflächen auch das Angebot an großen zusammenhängenden Flächen.
Kontinuierlich reduziert hat sich das Flächenangebot in den letzten beiden Jahren im nördlich gelegenen Gewerbegebiet Weilimdorf. Während vor zwei Jahren noch über 45.000 m² am Markt zur Verfügung standen, sind es aktuell nur noch rund 20.500 m². Auch der durch den Wegzug von Ernst & Young gefürchtete Leerstand wird nicht eintreffen, da von diesen Flächen bereits wieder 30.000 m² vermietet wurden. In Feuerbach und Zuffenhausen lag das Angebot an Büroflächen nahezu auf Vorjahresniveau. Auf den Markt kommende Neubauflächen wurden bereits im letzten Jahr vermietet und führten zu keiner Erhöhung des Flächenangebotes.

In den südlichen Teilmärkten Vaihingen und Möhringen hat sich der Leerstand ebenfalls weiter reduziert. Im Gewerbegebiet Fasanenhof können nach einer Kernsanierung eines größeren Bürogebäudes wieder größere und qualitativ gut ausgestattete Flächen angeboten werden. In Degerloch hat sich das Flächenangebot im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht.

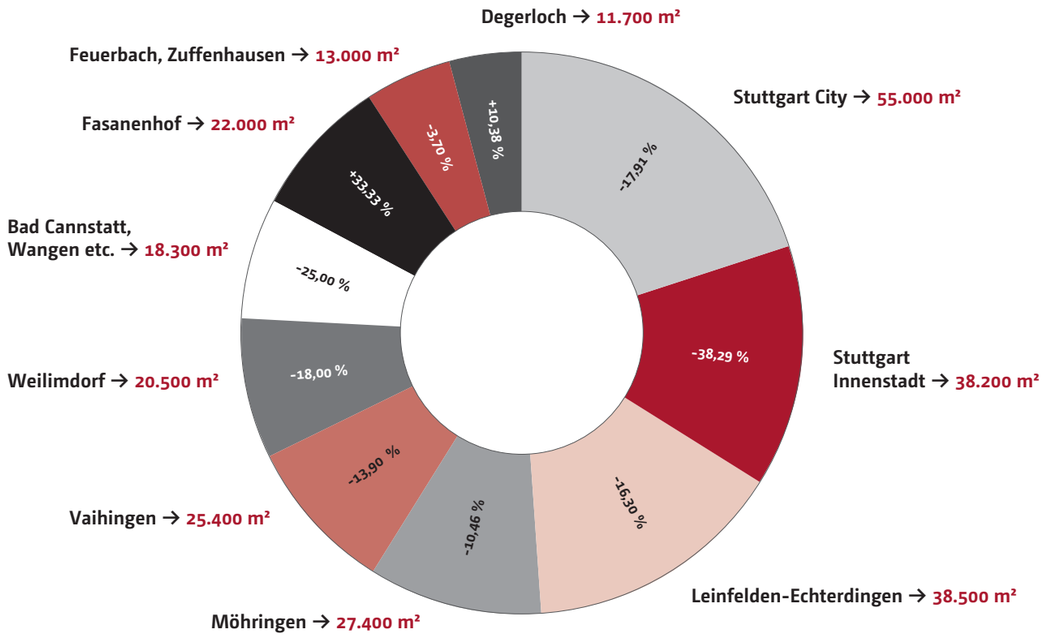
Insgesamt bietet der Vermietungsmarkt aufgrund der Engpässe beim aktuellen Flächenangebot wieder verstärkt Anreiz für die Realisierung von Neubauprojekten. Gerade in den Randlagen könnten seit Längerem in der Warteposition stehende Projektvorhaben im kommenden Jahr ihre Nutzer finden.

Fertigstellungsvolumen in m²



** absehbare Fertigstellungen*

Angebotsreserve zum 31.12.2015 und die prozentuale Veränderung zu 2014



Quelle beider Darstellungen: Research ELLWANGER & GEIGER Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2015

Stuttgart schafft bundesweit ein Rekordergebnis.

Der Gesamt-Büroflächenumsatz 2015 an den Top-7-Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a. M., Hamburg, Köln, München und Stuttgart belief sich auf rund 3,49 Mio. m² und nahm gegenüber dem Vorjahr um 21,2 % zu. Auf Eigennutzer entfielen wie im Vorjahr rund 9 %. Berlin und Stuttgart verzeichneten Rekordumsätze, Düsseldorf verpasste sein Rekordergebnis von 2007 nur knapp.

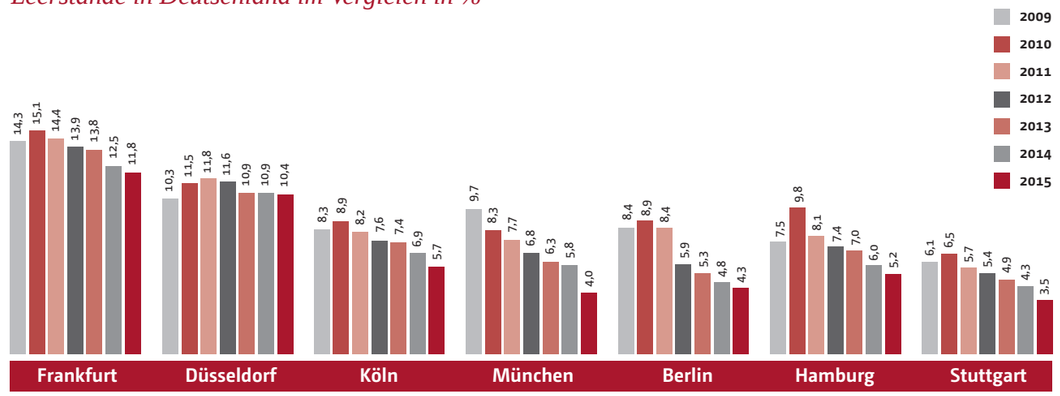
Berlin legte mit einem Flächenumsatz über ca. 810.000 m² um rund 29 % gegenüber dem Vorjahr zu und erreichte den höchsten Flächenumsatz bundesweit. Der größte Mietvertrag wurde hier von der Allianz mit über 47.000 m² abgeschlossen. Den höchsten Umsatzzuwachs mit einem Plus von etwa 77 % konnte Düsseldorf aufweisen, bedingt durch eine Vielzahl an Abschlüssen über 5.000 m², die sich auf insgesamt 160.000 m² summierten. Auch in München konnte der Flächenumsatz um knapp 30 % gesteigert werden. Hier wurde mit dem neuen rund 39.000 m² großen Strafjustizzentrum der größte Eigennutzer-Deal bundesweit abgeschlossen. Köln konnte sein Ergebnis um 11 % steigern. Auch Stuttgart erreichte mit über 290.000 m² ein Rekordergebnis, welches 4 % höher lag als im Vorjahr. Frankfurt legte mit 4 % ebenfalls leicht zu. Das Ergebnis in Hamburg lag mit 540.000 m² leicht über dem Vorjahr.

Die höchste Spitzenmiete wurde mit 38,50 €/m² erneut in Frankfurt erzielt. Düsseldorf lag in der Spitze bei einer Miete von 26,00 €/m², in Hamburg waren es 25,00 €/m² und in Berlin 23,50 €/m². Die Stuttgarter und Kölner Spitzenmieten erreichten 22,80 bzw. 21,25 €/m². Am stärksten stieg die Spitzenmiete in Stuttgart mit 6 %. Mit 19,00 €/m² wurde in Frankfurt die höchste Durchschnittsmiete für Büroflächen gezahlt, gefolgt von Düsseldorf mit 15,25 €/m² und München mit 15,00 €/m². Das durchschnittliche Miet niveau in Hamburg lag bei 14,50 €/m² und in Berlin bei 14,00 €/m². In Köln und Stuttgart konnten bei den Durchschnittsmieten 12,50 €/m² erreicht werden. Den stärksten Zuwachs in der Durchschnittsmiete erzielte Düsseldorf mit einem Plus von rund 11 %.

Der Leerstand an den Top-7-Standorten verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt etwa 13,9 % und lag am Jahresende bei rund 5,3 Mio. m². Am stärksten ging der Leerstand in München zurück. Noch extremer sieht die Situation auf dem Stuttgarter Büromarkt aus, der am Jahresende mit 3,5 % die niedrigste Leerstandsrate aller Top-7-Standorte aufwies.

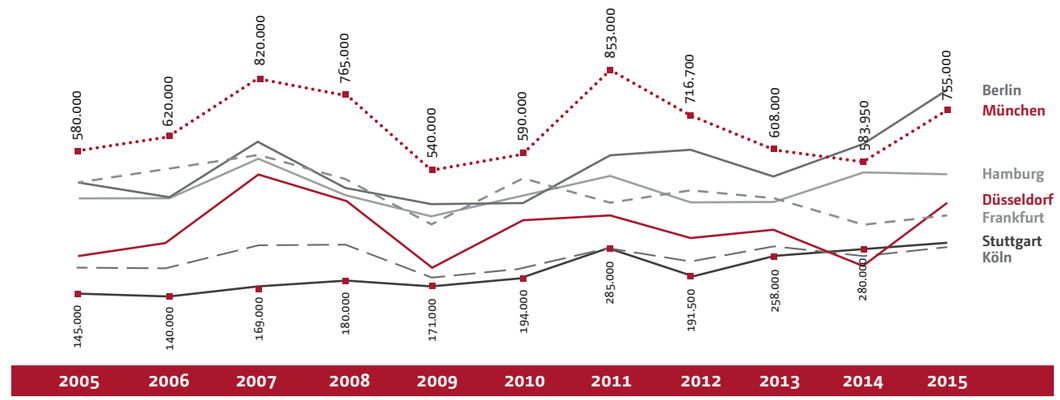
2015 wurden an den Top-7-Standorten rund 970.000 m² Neubau-Büroflächen in 82 Objekten fertiggestellt. Am meisten gebaut wurde mit 304.000 m² in Berlin und mit 240.000 m² in München. Mit rund 1,13 Mio. m² wird das Fertigstellungsvolumen 2016 leicht höher ausfallen. Die Vermietungsquoten für Neubauflächen liegen für 2016 meist zwischen 50 und 60 %.

Leerstände in Deutschland im Vergleich in %



Quelle: GPP German Property Partners, Stand: 31.12.2015*

Flächenumsatz der Top-7-Standorte 2005 bis 2015 in m²



Quelle: GPP German Property Partners, Stand: 31.12.2015*

Stuttgart im bundesweiten Vergleich

	Flächenumsatz in m²		Spitzenmiete in €/m²		Durchschnittsmiete City in €/m²		Leerstandsquote in %	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Berlin	630.000	810.000	22,50	23,50	13,20	14,90	4,8	4,3
Düsseldorf	238.000	420.000	26,00	26,00	13,80	15,25	10,9	10,4
Frankfurt a. M.	367.500	389.100	38,00	38,50	19,50	19,00	12,5	11,8
Hamburg	525.000	540.000	24,50	25,00	14,50	14,50	6,0	5,2
Köln	260.000	290.000	21,25	21,25	11,90	12,50	6,9	5,7
München	583.950	755.000	34,40	32,50	14,60	15,00	5,8	4,0
Stuttgart	278.000	290.000	21,50	22,80	12,50	12,50	4,3	3,5

Quelle: GPP German Property Partners, Stand: 31.12.2015*

** Hinweis: Quelle Zahlen Frankfurt: Colliers International Deutschland*

Stuttgart im Fokus.

Nicht nur City und Innenstadt sind Nutznießer des hohen Flächenumsatzes – auch die eingeführten Gewerbestandorte profitieren.

Projekt „Skyline“ in Stuttgart Nord; Quelle: Bülow AG

Stuttgart City/Innenstadt – eine begehrte Lage.

Anfang 2015 gab es seitens einiger Eigentümer verhaltene Zweifel an den langen Vermietungszeiten der noch freien Flächen in den diversen Neubauprojekten. Zwischenzeitlich dürften auch diese ausgeräumt worden sein, da bis auf wenige Restflächen alle Neubauprojekte mit entsprechenden Verträgen belegt werden konnten. Der bereits im Jahre 2014 angesprochene Flächenengpass hat sich zunehmend verschärft, sodass zum Jahresbeginn 2016 nahezu keine größeren Neubauflächen angeboten werden können. Restflächen im Bereich bis 1.500 m² am Stück stehen noch vereinzelt zur Verfügung, dürften aber im Verlauf des 1. Halbjahres 2016 auch ihre Abnehmer gefunden haben.

Die Neubautätigkeit wird im Bereich der City/Innenstadt zeitnah zu keiner Entspannung führen, da in 2016 kein einziges Projekt fertiggestellt werden wird. Dieser Flächenengpass wird dazu führen, dass neue Projekte aufgesetzt werden müssen, weil die Nachfrage nach entsprechenden Flächen weiterhin vorhanden ist. Die Schwierigkeit besteht darin, gute Möglichkeiten zu lokalisieren, da zwischenzeitlich die Gebäudesubstanz im Bereich der City bzw. angrenzend an den Cityring in großen Teilen bereits kernsaniert oder ersetzt wurde.
Die Tatsache der starken Flächennachfrage im City- und Innenstadtbereich führt auch dazu, dass Flächen in mittlerer Qualität, die von Nutzern aus den öffentlichen Bereichen bevorzugt werden, nahezu nicht mehr vorhanden sind. Kurzfristige Flächenanfragen für Flächen größer 3.000 m² in zentraler Lage können derzeit nicht bedient werden.

Im in 2015 spekulativ begonnenen Projekt „LöwenTorCenter“ an der Heilbronner Straße konnten bereits die Verträge für eine Kita und für einen Büronutzer mit 2.100 m² unterzeichnet werden. Nachdem in dieser Lage derzeit auch keine weiteren Flächen verfügbar sind, sollte eine Vermietung der Restflächen von ca. 4.000 m² im Laufe des Jahres 2016 möglich sein.

Die Veräußerung der ehemaligen EnBW-Zentrale an der Kriegsbergstraße war eine der wenigen Möglichkeiten, ein Quartiersareal zu erwerben. Derzeit laufen dort erste Planungen für eine Gesamtentwicklung des Standortes. Möglich sind an diesem Standort bis zu 20.000 m² Bürofläche, die voraussichtlich in den Jahren 2018/2019 fertiggestellt werden könnten.

In der City wurden 24,8 % des Flächenumsatzes im Bereich bis 501 m², 18 % zwischen 500 und 1.000 m² und weitere 25 % im Bereich von 1.001 bis 2.000 m² gemacht. Im Flächensegment 3.001 bis 5.000 m² wurden keine Verträge unterzeichnet. Im Segment ab 5.001 m² konnten 33 % der Fläche vermietet werden. Rund 42 % der Flächen wurden zu Preisen von bis zu 14,00 €/m² unterzeichnet. Weitere 12 % wurden zwischen 14,01 €/m² und 17,00 €/m² unterzeichnet. Der Löwenanteil wurde mit 46 % oberhalb von 17,01 €/m² unterzeichnet. Die Durchschnittsmiete im Gebiet lag bei 15,90 €/m².
In der Innenstadt wurden 35 % der vermieteten Flächen zu Preisen von bis zu 10,00 €/m² und weitere 10 % zwischen 10,01 und 12,00 €/m² vermietet. Mit 43 % fiel der Anteil der vermieteten Flächen zwischen 12,01 und 15,00 €/m² am größten aus. Insgesamt lag die Durchschnittsmiete in der Innenstadt bei 12,40 €/m².

In 2015 konnten 35 % der Verträge bis zu einer Flächengröße von 500 m² sowie weitere 17 % im Bereich zwischen 501 und 1.000 m² unterzeichnet werden. Weitere 27 % der vermieteten Flächen entfielen auf den Bereich zwischen 4.001 m² und größer.

Insgesamt zeigt sich, dass zertifizierte Gebäude weiterhin eine starke Nachfrage erfahren. Gebäudeeigentümer mit Gebäuden einfacherer Qualitäten werden gezwungen sein, bei hohen Nebenkosten die Grundmieten zu reduzieren, da ansonsten die Relationen zu den besser ausgestatteten Gebäuden inkl. Nebenkosten nicht mehr marktkonform sind.

Kein Stillstand im Stuttgarter Norden.

Feuerbach/Zuffenhausen

Das traditionell durch die Automobilwirtschaft geprägte Gebiet wird sich auch zukünftig weiterentwickeln. Im Jahre 2015 ist die Entscheidung bei der Daimler AG gefallen, im Bereich Heilbronner Straße/Borsigstraße eine neue Niederlassung zu errichten. In diesem Zusammenhang wird man sowohl das ehemalige Hahn & Kolb Gebäude als auch die heutigen bestehenden Niederlassungsgebäude in das Projekt integrieren. Gegenüberliegend ist zwischenzeitlich die Entscheidung des VW Konzerns gefallen, auf dem „Kiefer-Areal“ ein SEAT Autohaus zu errichten, sodass auch dieses Grundstück bis in ca. 2017 vollständig entwickelt sein dürfte. Entlang der Heilbronner Straße wird dann auf der Stadteinwärtsseite noch das letzte freie Grundstück von einem weiteren Automobilhändler mit einem Multimarkenhaus bebaut werden. Auch hier ist davon auszugehen, dass der Baubeginn noch in 2016 erfolgt.

Auch im Jahre 2015 war die Nachfrage im Gebiet Feuerbach/Zuffenhausen gut. Jedoch besteht auch in diesem Gebiet ein Engpass an verfügbaren Flächen, da es nahezu keine Flächenangebote mehr gibt. Neubauprojekte wie das Oasis sind zwischenzeitlich voll vermietet, weitere Neubauflächen sind derzeit nicht verfügbar. Spekulativ hat ein Entwickler begonnen, ein Bürogebäude in der Borsigstraße mit insgesamt ca. 22.500 m² zu errichten, sodass hier wieder Flächen angeboten werden können.

Der Umsatz im Bereich Feuerbach/Zuffenhausen mit 37.400 m² entspricht nahezu dem Vorjahresergebnis. Betrachtet man den 10-jährigen Durchschnitt, so liegt dieser bei 15.400 m² deutlich unter dem erzielten Ergebnis. Geprägt ist der Umsatz von verschiedenen Eigennutzerthemen, die maßgeblichen Einfluss auf die Umsätze hatten. So war zwischenzeitlich Baubeginn für den Neubau eines IT-Campus mit einer Gesamtgröße von ca. 30.000 m² durch die Robert Bosch GmbH. Viastore als Anbieter von Lagerlösungen hat ebenfalls als Eigennutzer ein Gebäude mit ca. 3.000 m² Fläche errichtet.
Die Analyse der Verträge zeigt, dass 37 % der Verträge zwischen 10,01 und 12,00 €/m² und weitere 63 % im Bereich zwischen 12,01 und 13,00 €/m² unterzeichnet wurden. Die Anzahl der Verträge hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 50 % reduziert. Insgesamt lag die Durchschnittsmiete im Gebiet Feuerbach/Zuffenhausen bei 11,50 €/m².

Weilimdorf

In weiser Voraussicht, sich entsprechend auf den Wegzug des Nutzers Ernst & Young vorzubereiten, hat man bereits im Jahre 2012 die Standortinitiative „WEILIMPARK“ gegründet. Ziel ist es, sich um offene Themen des Gebietes zu kümmern. Erste Veränderungen sind seit Anfang 2015 auch im öffentlichen Raum mit den zusätzlichen Beschilderungen sichtbar geworden. Weitere Veränderungen in Form von verbesserter Nahversorgung und der Veränderung der Stellplatzsituation werden noch folgen müssen.

Die Idee, sich durch die Verbesserungen proaktiv auf eine Nutzerakquise vorzubereiten und damit die Leerstandszahlen nicht drastisch ansteigen zu lassen, hat sich bewährt. So konnte zum Ende des Jahres 2015 die Unterzeichnung eines Mietvertrages mit der Porsche AG über rund 30.000 m² mitgeteilt werden.

Somit tritt das ursprünglich erwartete Szenario eines dramatischen Leerstandsanstiegs nicht ein, sondern es wird durch den neuen Nutzer der Standort weiter belebt werden. Ergänzend wird Vector Informatik, als einer der größten Nutzer im Gebiet im Jahre 2016, einen weiteren Neubau am eigenen Firmengebäude mit 21.000 m² Fläche in Betrieb nehmen.

Eine genauere Betrachtung der vermieteten Flächen zeigt, dass 21 % der Flächen zu Mietpreisen bis 9,00 €/m² ver-

mietet wurden. Nahezu weitere 80 % wurden im Segment zwischen 9,01 und 10,00 €/m² unterzeichnet. 3 % der Verträge wurden im Bereich bis 500 m² und weitere 3 % im Bereich zwischen 501 und 1.000 m² unterzeichnet. Es gab insgesamt zwei Großabschlüsse, neben der Porsche AG hat die Robert Bosch GmbH ein Objekt mit ca. 5.800 m² belegt. Neben den automobilen Nutzern waren automobilnahe Dienstleister bzw. Softwareentwickler der Kundenkreis der Neuverträge. Summarisch lag die Durchschnittsmiete im Gebiet Weilimdorf bei 9,40 €/m².

Insgesamt dürfte Weilimdorf damit für die kommenden Jahre eine gute Grundlage für die weitere Entwicklung des Gewerbegebietes haben. Nicht vergessen werden darf, dass auch hier der Gebäudebestand nicht jünger wird und maßgebliche Arbeiten durch die Eigentümer vorgenommen werden müssen, um weiter wettbewerbsfähig zu bleiben.

Stuttgart Ost: Neue Projekte am Start.

Der Neckarpark wird, als wichtiger Bestandteil der Gesamtentwicklung des Stadtteils Stuttgart Ost, in seiner Planung immer weiter vorangetrieben, sodass nach den vorbereitenden Maßnahmen mit der Umsetzung des Projektes ab Mitte/Ende 2016 zu rechnen sein dürfte.

Für die beiden Büroprojekte entlang der Daimlerstraße mit einer Gesamtgröße von ca. 15.000 m² rückt der Baustart in greifbare Nähe – die Vertragsunterzeichnungen dürften in 2016 erfolgen. Somit sind auch in diesem Markt, weil eigentlich keine qualitativ hochwertigen Flächen zur Verfügung stehen, Projekte bereits vor Baubeginn vollvermietet. Auch im Jahre 2015 hat sich das Flächenangebot im Gebiet Stuttgart Ost weiter ausgedünnt. So wurden zwischenzeitlich auch größere Restflächen des ehemaligen Kodak-Areals, der heutige Bürocampus Wangen, durch einen Nutzer aus der Automobilbranche belegt. Die Nutzer des gesamten Gebiets kamen wieder größtenteils aus dem Bereich der Automobilindustrie und deren Zulieferbetrieben. Insgesamt sind die verfügbaren Flächen im Gebiet in einfacher Qualität. Dagegen sind höherwertige Flächen, auch in einer größeren zusammenhängenden Anzahl, nicht vorhanden.

Im Gebiet Bad Cannstatt/Wangen/Hedelfingen wurden 34 % der Flächen im Segment bis 1.000 m², 13 % der Flächen zwischen 1001 und 2.000 m² und die restlichen 53 % durch einen Vertrag mit 6.200 m² auf dem Büro Campus Wangen unterzeichnet. Insgesamt waren im Gebiet 17 Verträge zu verzeichnen. Auch dies ist ein Beweis für die dort stetige Nachfrage. Dabei gab es nur einen Eigennutzer im Bereich der Inselstraße. Dieser hat neben ca. 1.500 m² Bürofläche auch noch umfangreiche Hallenflächen belegt. Insgesamt lag die Durchschnittsmiete im Gebiet Cannstatt/Wangen/Hedelfingen bei 10,00 €/m².

Betrachtet man die erzielten Mietpreise, so wurden 30 % der Flächen zu Preisen bis 10,00 €/m² unterzeichnet. 46 % der Flächen konnten im Bereich zwischen 11,01 und 12,00 €/m² unterzeichnet werden. Die Verträge in den Mietpreisspannen zwischen 10,01 und 12,00 €/m² wurden in kernsanierten Gebäuden oder Bestandsgebäuden mit einem maximalen Alter von ca. zehn Jahren erzielt.

Stuttgart Süd: Wachstum verlangt Modernisierungen.

Degerloch

Trotz seiner Lage außerhalb des Kessels zählt Degerloch mit seinem sehr guten urbanen Umfeld zu den weiterhin gefragten Standorten. Jedoch gilt auch hier: Die Nutzer suchen moderne, effiziente Flächen in der Umgebung des Albplatzes. Betrachtet man die unterzeichneten Verträge, so waren die Umsätze mit 1.300 m² in 2015 äußert gering. Geschuldet ist dies dem nicht vorhandenen Angebot. Bedingt durch einen Teilverkauf des ehemaligen Siemens Areals, des heutigen COMPAS am Albplatz, wird sich in den nächsten Jahren die Chance auf neue Flächen ergeben. Genauere Angaben zu den Umfängen einer möglichen Entwicklung werden seitens des Entwicklers derzeit geprüft.

Die unterzeichneten Verträge lagen alle im Segment unter 500 m² und bewegten sich im Mietpreissegment zwischen 11,01 und 12,00 €/m². Nachdem in Degerloch das Angebot an modernen Flächen nicht vorhanden ist, bieten sich hier gute Chancen für eine Projektentwicklung, vorausgesetzt sie findet im Umfeld des Albplatzes statt. Das Gewerbegebiet „Tränke“ spielte in 2015 eine untergeordnete Rolle und konnte nur wenige Kleinstvermietungen aufweisen.

Leinfelden-Echterdingen

Im Gegensatz zum Vermietungsergebnis aus 2014 mit 14.900 m² hat sich das Volumen in 2015 auf 7.500 m² reduziert. Damit liegt man deutlich unter dem 10-Jahres-Durchschnitt von 12.900 m². Die Nutzer kamen zu großen Teilen aus dem Bereich der Automobilindustrie, aber auch aus der IT-Branche.

Das Gewerbegebiet Echterdingen hat durch das neue Gebäude von REWE und Mediamarkt an der Autobahnabfahrt A8 an Attraktivität gewonnen. Ergänzt wird die Außenwirkung durch das ab 2016 entstehende Moxy Hotel auf dem ehemaligen Brixner-Areal. Dieses gehört zur Mariott Gruppe und der Bau wird mit seinen 176 Zimmern ebenfalls direkt an der Ausfahrt der Bundesautobahn stehen.

Die Airport City, als weiterer Bestandteil des Standortes Leinfelden-Echterdingen, entwickelt sich kontinuierlich weiter. Das Gebäude „SkyLoop“ wird im 1. Quartal 2016 durch Ernst & Young bezogen. Die verbleibenden Restflächen mit einer Größe von ca. 8.000 m² sind seit Mitte 2015 in der Vermarktung, mit ersten Vertragsunterzeichnungen ist im Jahre 2016 zu rechnen.

Betrachtet man die erzielten Mietpreise im Gebiet Leinfelden-Echterdingen, so sind 20 % der Flächen zwischen 9,01 und 10,00 €/m² und weitere 74 % der Flächen zwischen 11,01 und 12,00 €/m² vermietet worden. Der größte in diesem Gebiet abgeschlossene Vertrag hatte ein Volumen von ca. 3.600 m². Von insgesamt sieben Verträgen wurden vier im Segment bis 1.000 m² Mietfläche unterzeichnet. Insgesamt lag die Durchschnittsmiete im Gebiet Leinfelden-Echterdingen bei 10,00 €/m².

Auch in Leinfelden-Echterdingen war wieder festzustellen, dass Büroflächen mit veralteter Ausstattung nur unter Inkaufnahme sehr langer Vermarktungszeiten oder sehr großer Preisabschläge am Markt positionierbar waren.

Fasanenhof

Das Gebiet verändert sich seit der Fertigstellung des Stadtbahnanschlusses fortwährend. Jetzt kommen die nächsten großen Meilensteine, die das Gebiet noch deutlich interessanter werden lassen. Die bereits seit Jahren angekündigte Verlängerung der Stadtbahn zum Flughafen geht in die Umsetzung und soll bis 2018 fertiggestellt sein. Die derzeit direkt am Gewerbegebiet liegende Baulogistik des Großprojektes Stuttgart 21 erhält eine eigenständige Autobahnausfahrt und stört den Betrieb des Gewerbegebietes nicht mehr.
Auch die begonnene Sanierung des DOT, des Design Office Tower (ehemaliges Alphahaus), führt nach Abschluss der Arbeiten zu einer zusätzlichen Belebung. Erste Verträge im kernsanierten Objekt sind mit einem Anbieter aus dem Business-Center-Bereich und einem Mieter aus der Automobilbranche bereits unterzeichnet. Erstmalig besteht hier auch die Möglichkeit, sogenannten Coworking-Space in einem Stuttgarter Gewerbegebiet anzumieten.

Projekt „KNV Areal“ Stuttgart Vaihingen; Quelle: Eigentümer

Das Vermietungsergebnis hat jetzt bereits im vierten Jahr in Folge eine aufsteigende Tendenz und ist mit 10.300 m² in 2015 sogar geringfügig besser als in 2014 mit 9.100 m². Der 10-Jahres-Durchschnitt liegt mit 5.770 m² noch deutlich unter dem erzielten Ergebnis. Eine Analyse der vermieteten Flächen zeigt, dass 23 % der Flächen bzw. elf Verträge im Segment unter 500 m² unterzeichnet wurden. So waren es neben Schulungsunternehmen auch IT-Dienstleister oder Energieversorger, die neue Mietverträge unterzeichnet haben. Weitere 76 % der vermieteten Flächen wurden durch drei Verträge vermietet, die im Flächensegment zwischen 1.001 und 4.000 m² Fläche liegen. Die erzielten Mietpreise liegen in 38 % der Mietfläche bei 8,01 bis 10,00 €/m²; 60 % der Fläche konnten zu Mietpreisen zwischen 12,01 und 13,00 €/m² unterzeichnet werden. Insgesamt lag die Durchschnittsmiete im Gebiet Fasanenhof bei 10,80 €/m².

Vaihingen/Möhringen und STEP

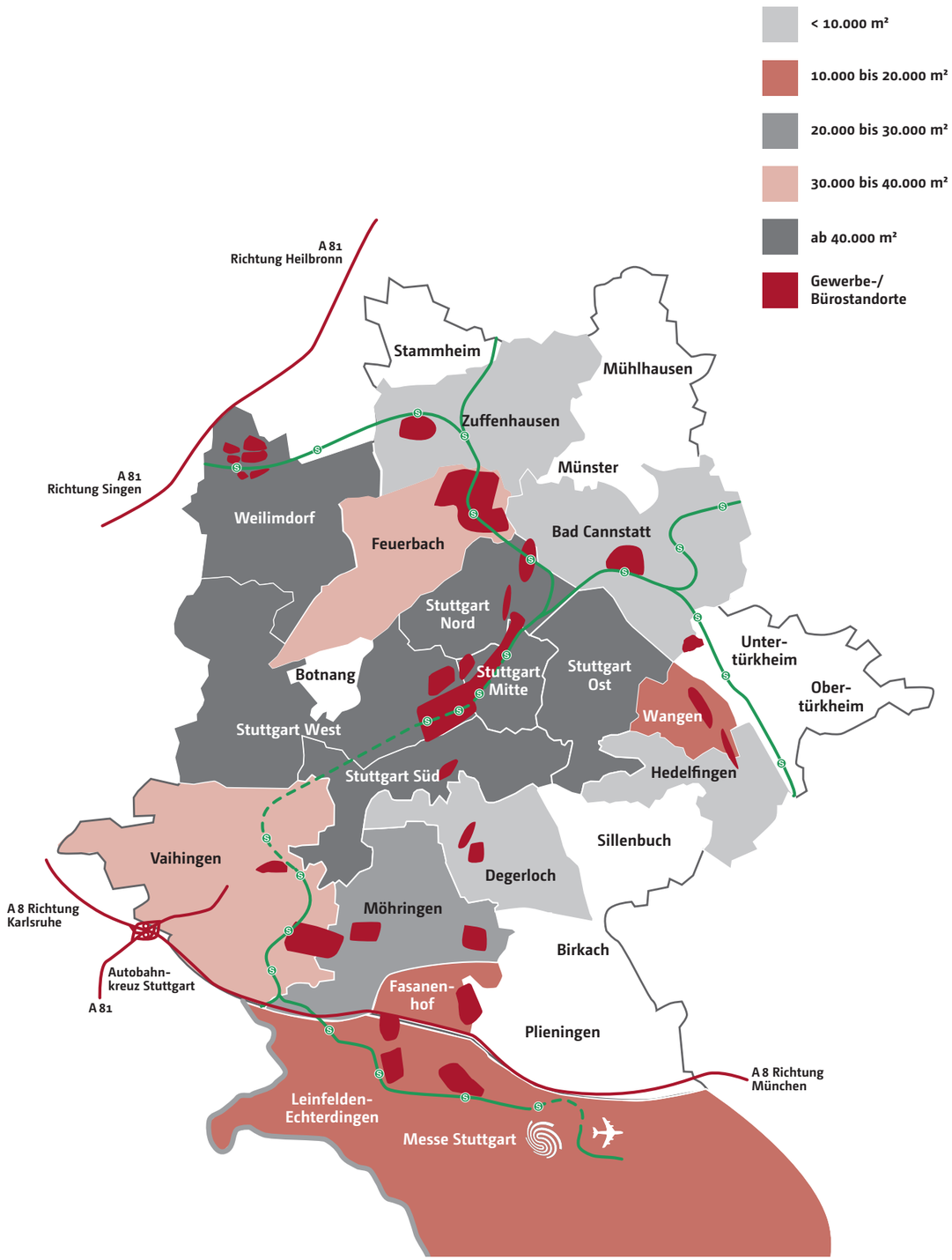
Das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes Vaihingen/Möhringen verändert sich seit 2015 erheblich. So wird bereits sichtbar, wie der zukünftige Verlauf der Stadtbahntrasse am Wallgraben aussieht. Auch die damit verbundenen Aufwertungen des öffentlichen Raums beginnen bereits an verschiedenen Stellen. Ergänzt wird das Ganze durch den derzeitigen Abbruch des KNV-Areals zwischen Schockenriedstraße und Wallgraben. Im ersten Bauabschnitt der Neubebauung ist bereits das neue Gebäude der KNV-Hauptverwaltung sichtbar. Ergänzend hierzu wird im nächsten Bauabschnitt ein Gebäude mit gleicher Architektur und einer Größe von 12.000 m² Bürofläche gebaut. Insgesamt können auf dem Areal Büroflächen in einer Größe von ca. 80.000 m² entstehen.

Im Zuge der Haushaltsberatungen für den Doppelhaushalt 2016/2017 wurde von der Stadt Stuttgart der Ausbau der Zufahrt in das Gewerbegebiet über die Breitwiesenstraße als Vollanschluss beschlossen. So dürfte zukünftig auch eine Verbesserung der Verkehrssituation zu erwarten sein. Ergänzend hierzu ist auch davon auszugehen, dass im Rahmen der Umfrage der WIV aus dem Jahre 2012 entstandene Erkenntnisse über die erforderlichen Verbesserungen im Bereich der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum umgesetzt werden.

Die erzielten Umsätze im Gebiet Vaihingen/Möhringen waren mit 56.300 m² um 63 % über dem Vorjahresergebnis. Der 10-Jahres-Durchschnitt mit 28.910 m² wurde ebenfalls deutlich übertroffen und die Anzahl der Verträge, die sich in diesem Gebiet auf zwischenzeitlich 47 summiert haben, zeigt die Dynamik am Markt. Betrachtet man die abgeschlossenen Verträge, so waren 11 % der Flächen bis 9,00 €/m² vermietet. 41 % der Flächen konnten zwischen 9,01 und 11,00 €/m² abgeschlossen werden und weitere 46 % der Flächen wurden zwischen 11,01 und 13,00 €/m² unterzeichnet. Die Anzahl der Verträge zeigt, dass 47 % der Fläche im Segment bis 1.000 m² unterzeichnet wurden. 19 % der vermieteten Fläche entfielen auf das Segment 1.001 bis 2.000 m². Im Bereich zwischen 2.001 und 3.000 m² wurden 16 % vermietet. Ein ähnlich hoher Anteil von 17 % entfiel auf einen Vertrag, der größer als 5.001 m² war. Anteilig am Gesamtumsatz des Gebietes wurden rund 29.000 m² durch die Eigennutzer Molliné, AEB und Lapp Kabel belegt, die aber in der Mietpreisanalyse keine Betrachtung fanden. Insgesamt lag die Durchschnittsmiete im Gebiet Vaihingen/Möhringen bei 11,10 €/m².

Auch im Jahre 2015 zeichnete sich das Konzept des Standortes STEP dadurch aus, dass spekulativ errichtete Gebäude während der Bauphase bereits einer Vollvermietung zugeführt werden konnten. Der STEP zählt mit seinen mittlerweile 15 Jahren zu den etablierten Gewerbestandorten, deren Flächenumsatz aus den dort ansässigen Mietern generiert wird. Auch im Jahre 2015 konnten am Standort wieder ca. 9.000 m² vermietet werden.

Büromarkt Stuttgart im Überblick.



Prognosen 2016.

Stuttgart bleibt nicht stehen und geht weiter voran. Die Stadt und ihre Industrie erkennen die Zeichen der Zeit und handeln vorausschauend und engagiert, um den Standort auch zukünftig attraktiv und ertragreich zu erhalten. Der nachhaltigen Gewinnung von Fachkräften gilt dabei ein besonderes Augenmerk.

Keine Abschwächung in Sicht.

Nach dem zweitbesten Ergebnis im Jahre 2014 war die Aussicht auf ein ebenfalls sehr gutes Jahr 2015 durchaus realistisch. Ein Umsatz in Höhe von 290.000 m² und damit ein absoluter Rekord – der so in Stuttgart noch nie vorlag – war aber nicht absehbar.

Für das Jahr 2016 ist eine weiterhin hohe Nachfrage zu erwarten, die wirtschaftlichen Rahmendaten deuten derzeit auf keine Abschwächung hin. Die Nachfrager dürften auch weiterhin aus den Bereichen der Automobilindustrie, aber auch der IT bzw. dem Bereich der sonstigen Dienstleister kommen.

Das Flächenangebot hat sich in 2015 nochmals verringert und in 2016 wird es keinen nennenswerten Zuwachs an Neubauflächen geben, sodass die Marktumsätze durch Verlagerungen innerhalb des Marktes entstehen werden.

Die Chance für verschiedene Eigentümer, durch zeitnahe gute Sanierungsarbeiten Produkte generieren zu können, ist derzeit gegeben. Die Nachfrage am Markt besteht einerseits nach Neubauflächen, die modernen effizienten Grundrissen und Zertifizierungsanforderungen gerecht werden, aber auch nach Flächen in mittleren Preissegmenten, die von preissensibleren Nutzern gesucht werden. Alle haben eines gemeinsam: Energetisch schwierige Gebäude werden es zukünftig immer schwerer haben, am Markt positioniert werden zu können. Auch die absolute Höhe der Nebenkosten wird zwischenzeitlich von verschiedensten Nutzern als eindeutiges Entscheidungskriterium für eine Anmietung herangezogen.

Weiterhin besteht in Stuttgart die Nachfrage nach modernen Flächen nicht nur in der City/Innenstadt, sondern auch in den angrenzenden Gewerbegebieten. Die Entwicklungen der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass hier noch deutlich das Potenzial gehoben werden kann.

Der Trend der Smart City, also die Art und Weise, wie Gebäude untereinander interagieren und so eine Senkung der Bewirtschaftungskosten erwirken können, muss in den nächsten Jahren genauso umgesetzt werden wie eine schnelle Datenanbindung. Der Datenanschluss wird zukünftig für ein Gebäude wie Strom, Gas und Wasser zur Grundausstattung gehören müssen. Die Grundlagen hierfür müssen durch die Politik schnell geschaffen werden. Nur so erarbeitet man sich als Eigentümer Wettbewerbsvorteile. Denn die Ausstattung eines Gebäudes hat später auch Einfluss auf die Arbeitsproduktivität eines Unternehmens, und das sind die zukünftigen Nutzer der Flächen.

Unser Haus geht für das Jahr 2016 von einem Flächenumsatz aus, der sich erneut bei rund 230.000 bis 240.000 m² bewegen dürfte.

Ihre Ansprechpartner.

ELLWANGER & GEIGER Real Estate ist Ihr kompetenter Ansprechpartner für die Vermarktung von Büroimmobilien.

Jede Immobilie hat ihre ganz eigenen Anforderungen und bedarf somit individueller Lösungen. Auf Basis unserer detaillierten Markt- und Ortskenntnisse sowie der langjährigen Erfahrung unserer Berater finden wir genau die richtige Strategie für Ihre Immobilie.

Unser Team in Stuttgart freut sich auf Sie.

Sie erreichen uns unter:
Tel.: 0711/2148-300 oder
Fax: 0711/2148-290.

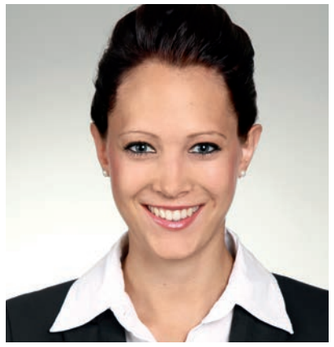
Informationen im Internet:
www.ellwanger-geiger.de
www.bueroflaeche-stuttgart.de

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

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

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

Matthias Hägele
Berater Büroverm ietung
Telefon 0711/2148-292
Matthias.Haegele@ellwanger-geiger.de



Jessica Naschke
Beraterin Büroverm ietung
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 Assetklasse Immobilien. Mit einem Höchstmaß an Diskretion und Seriosität behalten wir dabei für Sie stets die Orientierung in den sich schnell verändernden Märkten. Unser Erfolg basiert vor allem auf exzellenter Marktkenntnis und jahrzehntelanger Erfahrung im Immobiliengeschäft.

Real Estate

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 Vermarktungspotenzialen sind wir Ihr starker Partner.

Unsere Leistungen

- Research
- An- und Vermietung von Büro-, Einzelhandels-, Industrie- und Logistikflächen
- Investmentanalyse und -beratung
- Transaktionsbegleitung von Büro-, Einzelhandels-, Wohn-, Hotel- sowie Industrie- und Logistikobjekten

Unsere Standorte

Stuttgart
Börsenplatz 1
70174 Stuttgart
Telefon 0711/2148-300
Telefax 0711/2148-290

München
Herzog-Rudolf-Straße 1
80539 München
Telefon 089/17 95 94-0
Telefax 089/17 95 94-55

Unsere weiteren Publikationen

- Einzelhandelsmarktbericht Stuttgart
- Logistikmarktbericht Stuttgart
- Investmentmarktbericht Stuttgart
- Büromarktbericht München

und zusätzliche Informationen erhalten Sie kostenfrei unter:
gewerbeimmobilien@ellwanger-geiger.de oder www.ellwanger-geiger.de

GERMAN PROPERTY PARTNERS: Lokale Kompetenz – deutschlandweit.

German Property Partners ist ein nationales Immobiliennetzwerk im Gewerbebereich mit bisher vier starken Partnern: Ellwanger & Geiger, Grossmann & Berger, Anteon sowie Greif & Contzen. Getreu unserem Motto „Lokale Kompetenz – deutschlandweit“ stellen wir Ihnen an allen wichtigen deutschen Immobilienstandorten einen Ansprechpartner zur Verfügung.

ELLWANGER & GEIGER REAL ESTATE

Grossmann & Berger

ANTEON

GREIF & CONTZEN IMMOBILIEN • IVD

GERMAN PROPERTY PARTNERS

Erfahren Sie mehr von den Top-7-Gewerbeimmobilienstandorten in unseren kostenfreien GPP Gewerbe Marktberichten unter: www.germanpropertypartners.de/marktberichte