PROQUADRAT

THE REAL ESTATE COMPANY **SINCE 2009**

BERICHT BÜROMARKT STUTTGART BÖBLINGEN ESSLINGEN GÖPPINGEN LUDWIGSBURG WAIBLINGEN 2015

INHALT

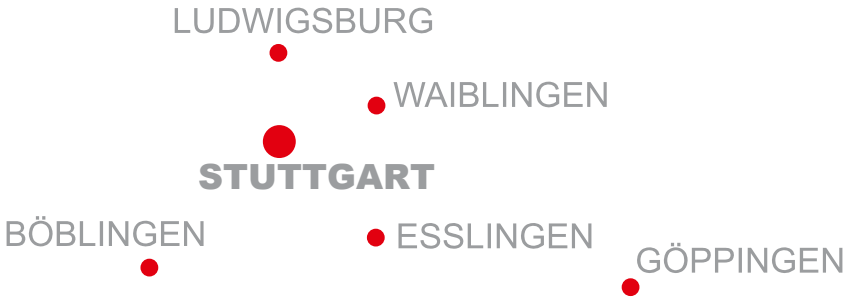
PROQUADRAT

THE REAL ESTATE COMPANY **SINCE 2009**

SEITE 4 - 22	Was Sie über die Region Stuttgart wissen sollten
SEITE 23	Wir über uns
SEITE 24 - 27	Special Mietangebot im Europaviertel
SEITE 29	Ansprechpartner und Kontaktdaten

WILLKOMMEN

Spitzenplatz unter den deutschen Städten.



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

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

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

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

PROQUADRAT

THE REAL ESTATE COMPANY **SINCE 2009**

Fünf Jahre sind nun seit der Gründung des kleinen Immobilienberatungsunternehmens von Michael Hutta aus Rechberghausen vergangen.

Ziel war es, so der Gründer und Inhaber von PROQUADRAT, einen kleinen, aber hochspezialisierten Immobiliendienstleister ins Leben zu rufen, der seine Kunden individuell, fachspezifisch, professionell und vor allem persönlich betreut. Die Qualität unserer Leistungen sprach von Beginn an für uns. Ein weiterer wichtiger Schritt Richtung Ziel war die Etablierung als fester Transaktionsberater und Marktdaten-Zulieferer für die Immobilienwirtschaft.

Ein Jubiläum ist der Zeitpunkt, die Erfolge von Gestern und die Hoffnungen auf die Zukunft zu feiern. Danke an unsere Kunden, unsere Kooperationspartner und all jene, die uns in irgendeiner Form unterstützt haben.

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

Darüber hinaus haben wir ein Special Mietangebot im neuen Europaviertel. Lassen Sie sich im Rahmen einer persönlichen Präsentation von den Vorzügen dieses zukunftweisenden und dynamischen Projektes überzeugen.

Wir wünschen Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, viel Vergnügen bei der Lektüre.

Stolz und glücklich grüßt Sie

Michael Hutta
Gründer & Inhaber PROQUADRAT

RÜCKBLICK

Flächenbestand **Stuttgart**

PROQUADRAT
THE REAL ESTATE COMPANY **SINCE 2009**

Flächenentwicklung

Stuttgart

1995 - 2000	0,5 Mio. m²
2000 - 2005	0,7 Mio. m²
2005 - 2010	0,2 Mio. m²
2010 - 2014	0,1 Mio. m²

RÜCKBLICK

Leerstandsqoute **Stuttgart**

MARKTSITUATION

5 JAHRESZEITRAUM AB DEM JAHR 1995

PROQUADRAT

THE REAL ESTATE COMPANY **SINCE 2009**

Spitzenmieten **Stuttgart**

1995	20,00 EUR pro m²
2000	19,00 EUR pro m²
2005	16,00 EUR pro m²
2010	17,00 EUR pro m²
2014	20,50 EUR pro m²

Stuttgart eilt den anderen Büromärkten in Europa voraus.

Neue Immobilienkomplexe mit aufregender Architektur unterstreichen die Qualität und Attraktivität dieser pulsierenden baden-württembergischen Landeshauptstadt. Mit aufregender Architektur kommen das City Gate und das Gerber zum tragen. Am Karlsplatz wird das neue Dorotheenquartier und am Berliner Platz die Rosenberghöfe entstehen. Das Cityquartier im Europaviertel entwicklet sich eindrucksvoll und tägt zur Verbesserung der zukünftigen Performance bei.

Der Stuttgarter Markt für Büroimmobilien präsentiert sich weiterhin in einer sehr stabilen Verfassung. Der Büroflächenumsatz erreicht rund 280.000 m² und trägt somit zum Erreichen des niedrigsten Leerstandes des letzten Jahrzehnts bei. Räumlicher Schwerpunkt des Umsatzgeschehens ist insbesondere die Stuttgarter City und die Innenstadtbereiche.

Die Spitzenmiete konnte sich wieder gegenüber dem Vorjahr um 0,50 EUR pro m² auf nunmehr 20,50 EUR pro m² erhöhen und erreicht den höchstand der letzten 20 Jahre.

Als Folge der moderaten Fertigstellungsrate sank der Leerstand auf unter 4,5 % und wird aufgrund der starken Nachfrage, der guten Vorvermietungsqoute bei Neubauobjekten sowie dem nachhaltigen Flächenumsatz im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten stabil und am niedrigsten bleiben.

Leerstehende Büroräume finden sich in Stuttgart, wie auch in anderen Bürostandorten, zumeist in Gebäuden die den qualitativen Ansprüchen der Nutzer nicht gerecht werden.

Von Vorteil ist, dass das Stadtprojekt Stuttgart 21 umgesetzt wird, da die frei werdenden innerstädtischen Gleisanlagen durch dessen Untertunnelung Entwicklungspotential von rund 100 Hektar innerstädtischer Gleisflächen mit entsprechenden positiven Impulsen für die Immobilienwirtschaft eröffnen. Darüber hinaus sind am Flughafen "Airport City" in den nächsten Jahren bis zu 200.000 m² Geschossfläche möglich.

PROQUADRAT

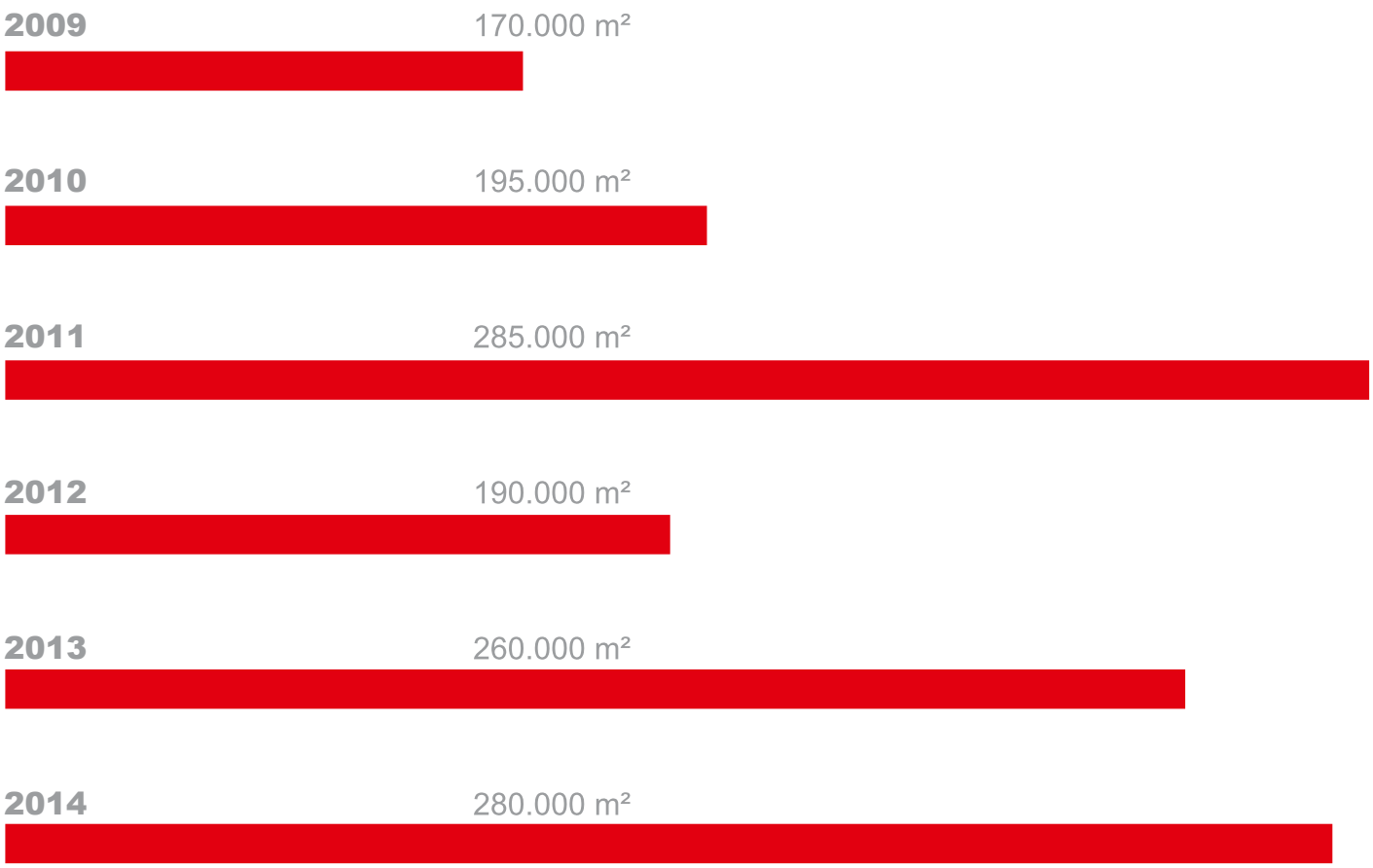
THE REAL ESTATE COMPANY **SINCE 2009**

Mietpreisniveau (in €/m²)	Stuttgart
City	
Bestand normal	10,00 - 12,00
Bestand modern	12,50 - 15,50
Neubau	15,00 - 20,50
Cityrand	
Bestand normal	9,00 - 10,50
Bestand modern	11,00 - 13,50
Neubau	13,00 - 15,50
Nebenlagen	
Bestand normal	8,00 - 9,50
Bestand modern	9,00 - 12,00
Neubau	11,50 - 13,50

MARKTDATEN

Flächenumsatz

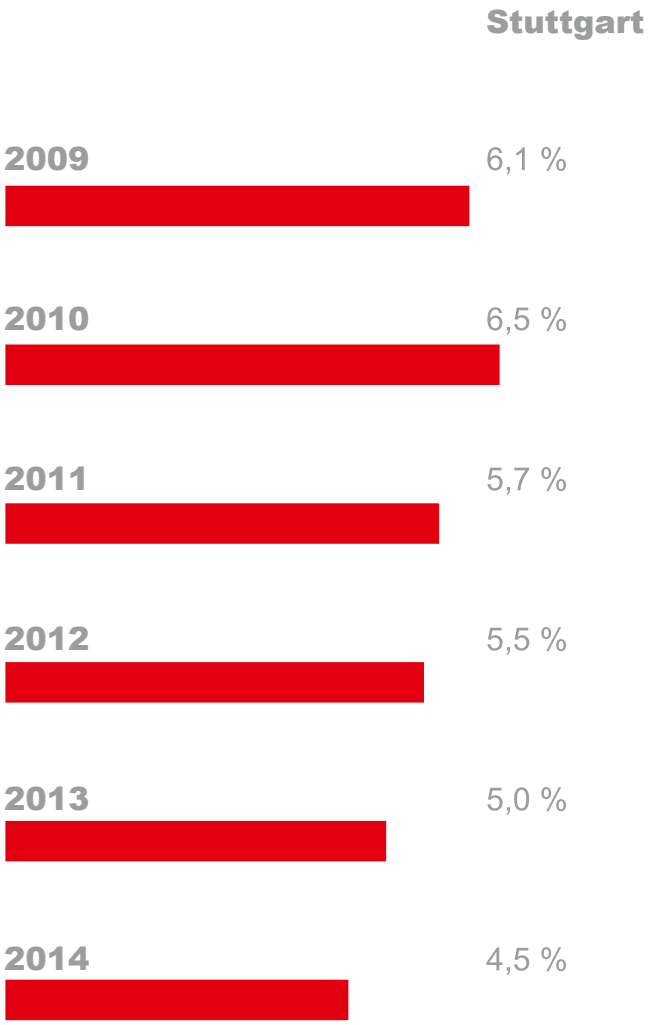
Stuttgart



PROQUADRAT

THE REAL ESTATE COMPANY **SINCE 2009**

Leerstandsqoute



MARKTDATEN

Spitzenmieten **Stuttgart**

2009	18,00 EUR pro m²
2010	17,50 EUR pro m²
2011	18,50 EUR pro m²
2012	19,50 EUR pro m²
2013	20,00 EUR pro m²
2014	20,50 EUR pro m²

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

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

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

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

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

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

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

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

PROQUADRAT

THE REAL ESTATE COMPANY **SINCE 2009**

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

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

PROQUADRAT

THE REAL ESTATE COMPANY **SINCE 2009**

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

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

EXPERTENMEINUNG

PROQUADRAT
THE REAL ESTATE COMPANY **SINCE 2009**

Flexibilität der Raumaufteilung und die technische Ausstattung genießen höchste Priorität.

Büroanforderungen der Nutzer nach Priorität

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

Für den Immobiliensektor ist festzustellen.

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

HINWEIS

Erstellt von PROQUADRAT Immobilienunternehmen aus Rechberghausen.

Bild- Kartennachweis/Quellen

- **PROQUADRAT**

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

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

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

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

Der Bericht ist elektronisch im PDF-Format publiziert.

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

HERAUSGEBER

PROQUADRAT

THE REAL ESTATE COMPANY **SINCE 2009**

Transaktionsroutine mit einer umfassenden Expertise in allen Assetklassen.

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

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

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

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

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

Wir stellen unsere Expertise gerne deutschlandweit zur Verfügung.

Michael Hutta
Gründer & Inhaber PROQUADRAT

SPECIAL MIETANGEBOT

Vermietbare Fläche ca. 17.200 m²
Etagenfläche rund 2.650 m²
Teilbar ab etwa 165 m²
Ausreichend TG PKW-Stellplätze
Modernste Ausstattung
Aufteilung nach Mieterwunsch
Bezug 2016/2017
Herausragende Lage

Was auch immer Sie für Ansprüche an Ihren zukünftigen Firmensitz haben - hier werden Sie erfüllt.

Hinter der eindrucksvollen Fassade mit Aluminiumfassade und Innenhof finden moderne Unternehmen alle entscheidenden Qualitäten von morgen:

Green Building-Konzept

DGNB-Vorzertifikat in Gold für nachhaltiges Bauen, Verwendung emissionsarmer Baustoffe sowie nachwachsender FSC-zertifizierter Hölzer, Photovoltaikanlage auf dem Dach kombiniert mit extensiver Dachbegrünung, Hochwertige Beleuchtungssysteme, tageslichtabhängige Dimmung mit Präsenzmeldern, gesundes Innenraumklima durch gute Luftqualität, Bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung, Regenwassernutzung für WC-Spülung, Wassersparende Armaturen Kapillarrohrdecken als Heiz- und Kühlmedium, Mechanische Be- und Entlüftung inklusive Kühlungs- und Heizfunktion, Fernwärme und Wärmerückgewinnung.

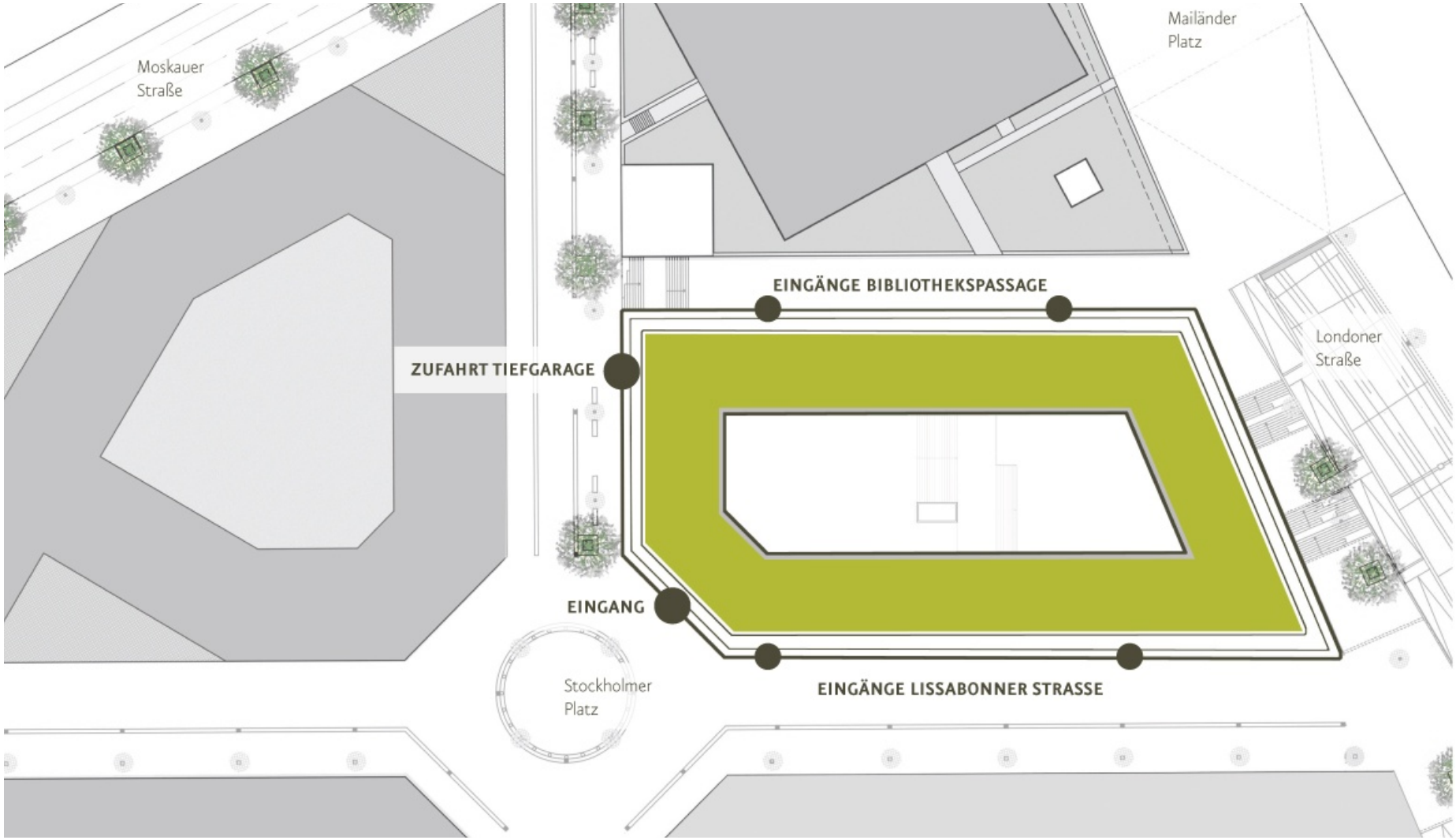
Mietflächen

Die Regelgeschossfläche des Prestigeobjektes beträgt 2.650 m², bei einem Gesamtvolumen von 17.200 m² nach GIF, verteilt auf 7 Geschosse plus Untergeschoss mit 127 TG-Stellplätzen. Modernste Ausstattung und Technik, Raumweise steuerbarer Sonnenschutz durch Aluminium-Aussenjalousien, zu öffnende Fenster mit hohem Schallschutz, Hochwertige Beleuchtungssysteme, Videoüberwachung an den öffentlichen Zugängen, Personenaufzug, Daten- und Telefonverkabelung vorgerichtet mit Kabel gemäß Kat 7/ RJ 45 Dosen gemäß Kat 6, Hohlraumböden in allen Büroräumen, Codekartenleser an den Hauptzugängen, Hochwertige Allgemeinbereiche. Dank der geplanten Blockrandbebauung erhält das Gebäude einen 900 Quadratmeter großen Innenhof.

Bezug

Das Gebäude wird voraussichtlich im Dezember 2016 bezugsfertig sein. Der Übergabetermin der Mietflächen kann im Januar 2017 erfolgen.

LAGE


Moskauer Straße
Mailänder Platz
EINGÄNGE BIBLIOTHEKSPASSAGE
ZUFAHRT TIEFGARAGE
Londoner Straße
EINGANG
Stockholmer Platz
EINGÄNGE LISSABONNER STRASSE

Das neue Projekt liegt im Cityquartier A1 (Stockholmer Platz) im Zentrum Stuttgarts.

Die Nachbarschaft ist geprägt durch zahlreiche repräsentative und auffällige Immobilien. Eine Vielzahl namhafter Unternehmen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und unterstreichen die Qualität und Attraktivität dieses pulsierenden Standortes. An diesem Standort treffen Kreativität, Modernität und Urbanität unverwechselbar und einmalig zusammen.

Das neue Europaviertel bietet in der direkten Nachbarschaft eine hervorragende Infrastruktur mit der neuen Bibliothek, zahlreichen Gastronomiebetrieben, Hotels und das neue Einkaufszentrum Milaneo mit rund 200 Shops.

Die Verbindung zum Stadtzentrum der Einkaufsmeile Königstraße und die Grünanlagen des Schlossgartens sind optimal und sorgen für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Die direkte Anbindung an die Ring- und Ausfallstraßen der Heilbronner Straße und Wolframstraße ist perfekt.

Beste Verkehrsanbindung mit PKW und ÖPNV. S-Bahnlinien ab Hauptbahnhof Stuttgart.

U-Bahn U5, U6, U7, U12, U15 (ab Stadtbibliothek).

ERFAHREN SIE MEHR

Sie wollen noch mehr Informationen über uns?

Über die Social Bookmarks Webseiten von PROQUADRAT

wird den Besuchern ein erster Einblick zum Unternehmen einmal aus einem ganz anderen Blickwinkel ermöglicht.

Hier informieren laufend über aktuelle Nachrichten sowie bevorstehende Events, News und Trends aus der Immobilienwirtschaft und viele interessante Immobilienangebote in ganz Deutschland.

Überzeugen Sie sich von unserem Leistungsprofil und werden Sie Fan und abonnieren Sie unsere Social Media-Kanal, zu dem wir Sie hiermit herzlich einladen.

Wir freuen uns auf Sie.

PROQUADRAT

THE REAL ESTATE COMPANY **SINCE 2009**

Kommunikation

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

E-Mail kontakt@proquadrat.de

Postanschrift

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

Besucheradresse

Proquadrat e.K.
Hölderlinweg 7
D-73098 Rechberghausen

Ansprechpartner

Michael Hutta
Gründer & Inhaber PROQUADRAT

www.proquadrat.de