Colliers INTERNATIONAL

MARKTBERICHT

BÜROVERMIETUNG
INVESTMENT
EINZELHANDEL
INDUSTRIE/LOGISTIK

STUTTGART | 1.–2. QUARTAL 2011

Accelerating success.

Büromietung

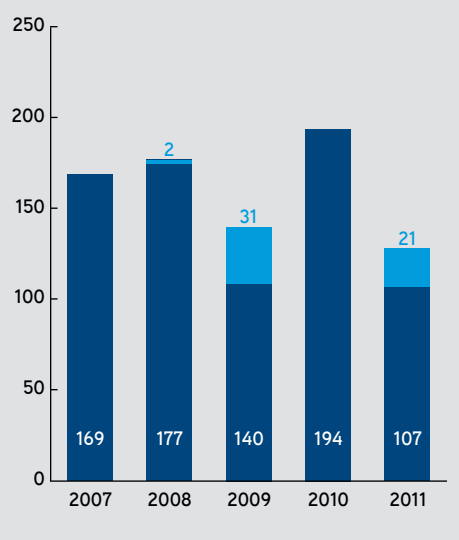
Der Flächenumsatz auf dem Stuttgarter Vermietungsmarkt inkl. Leinfelden-Echterdingen lag im 1. Halbjahr 2011 weit über dem 5-Jahresdurchschnitts-ergebnis.

FLÄCHENUMSATZ

Motion und Emotion – so lässt sich der Stuttgarter Büromietungsmarkt (inkl. Leinfelden-Echterdingen) im 1. Halbjahr 2011 gut beschreiben. Zum 30.06.2011 wurde ein Ergebnis verzeichnet, das die Zahlen aus den Vorjahren blass aussehen lässt. Mit 154 abgeschlossenen Mietverträgen wurde ein Flächenumsatz von ca. 128.000 m² erzielt. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahreszeitraum um fast das Doppelte (30.06.2010: 66.000 m²). Werden bei dem bisherigen Ergebnis von 2011 die Eigennutzer-deals mit 21.300 m² nicht beachtet, so beträgt die Flächenumsatzerhöhung rund 62 %. Die genannten Zahlen zeigen deutlich, dass sich die Nachfrage nach Büroflächen intensiviert hat und auch die Bereitschaft, Flächen schnell anzumieten, gestiegen ist.

Betrachtet man den Umsatz in den einzelnen Teilmärkten, so kristallisieren sich in diesem Halbjahr nicht nur die City und die Innenstadt als Spitzenreiter heraus. Die Teilmärkte Feuerbach/Zuffenhausen und Möhringen sind ebenfalls ganz vorne mit dabei. In der City und der Innenstadt wurden mit insgesamt 85 Mietverträgen ca. 61.600 m² Bürofläche vermietet. Dies entspricht einem Anteil an der Gesamtfläche von 48,1 %. In Feuerbach/Zuffenhausen wurden rund 20.800 m² vermietet. Zu diesem Ergebnis trugen ein großer und zwei weitere, ebenfalls bemerkenswerte, Deals bei. In Möhringen wurde mit fünf abgeschlossenen Verträgen eine Fläche von ca. 12.500 m² vermietet – im Vorjahreszeitraum waren es lediglich 300 m². Für diesen rapiden Anstieg sind ebenfalls drei Großdeals verantwortlich.

FLÄCHENUMSATZ IN 1.000 M²
VERMIETUNG/EIGENNUTZER



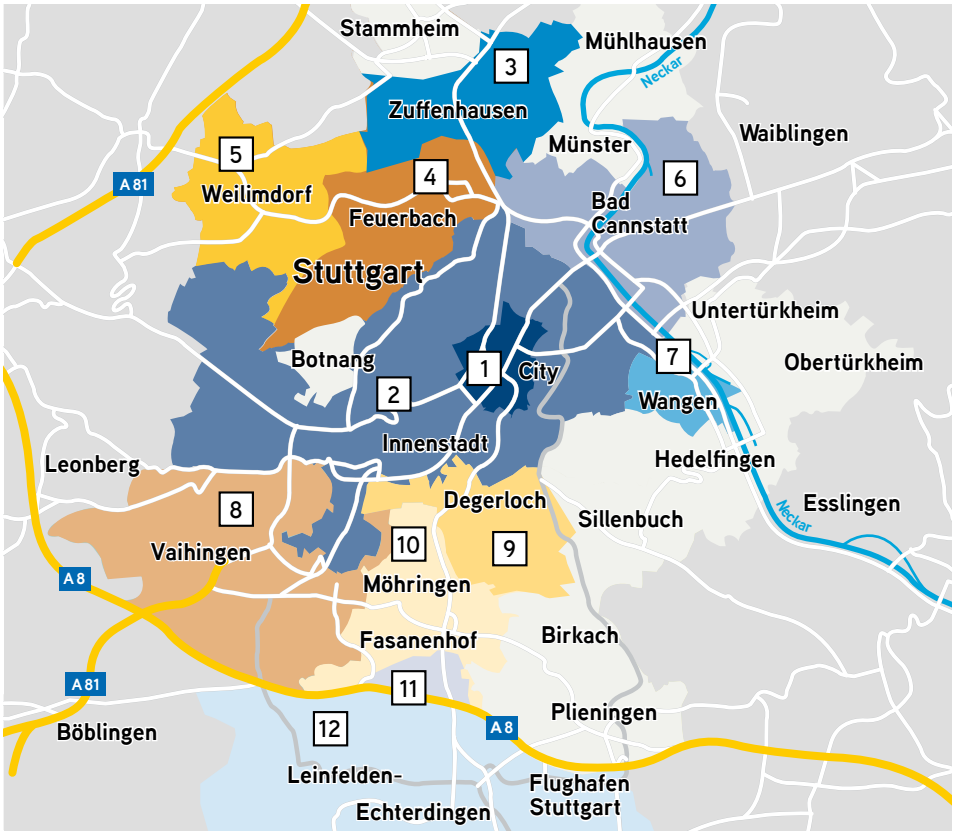
STUTTGART
IN ZAHLEN

Einwohner (06/2011):	576.627
Arbeitslosenquote (06/2011):	5,6 %
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte (06/2010):	344.223
Gewerbesteuerhebesatz:	420 %
Bruttoinlandsprodukt/ Einwohner (2008):	57.520 €

Quelle: Statistisches Amt Stuttgart, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

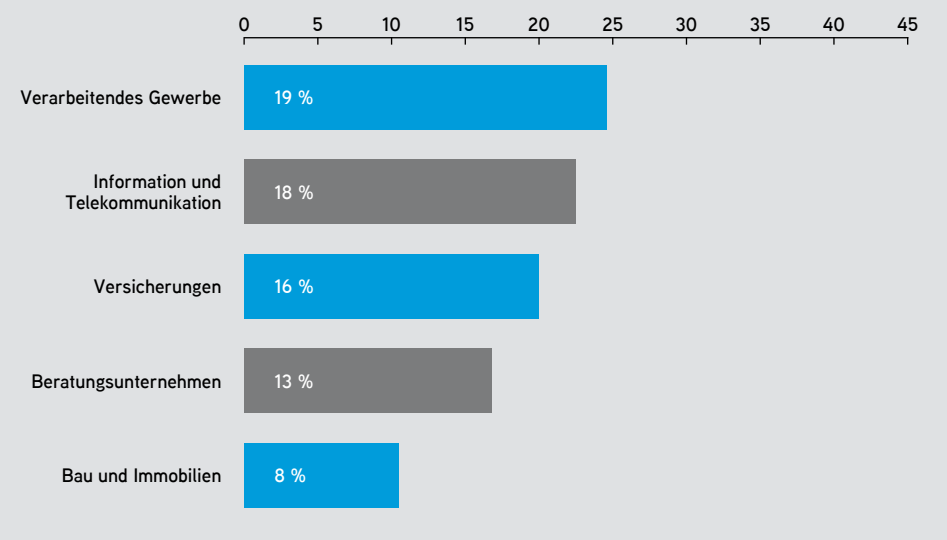
FAST FACTS
BÜROVERMIETUNG

Büroflächenumsatz:	ca. 128.000 m²
Spitzenmiete:	18,50 €/m²/mtl.
Durchschnittsmiete:	11,03 €/m²/mtl.
Leerstandsquote:	6,3 %
Büroflächenbestand inkl. Leinfelden-Echterdingen:	7,44 Mio. m²

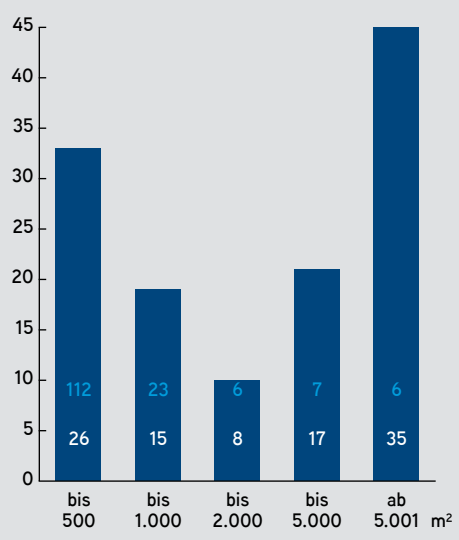


Research: Marianna Lados Varga — lados_varga@colliers-bk.de

FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN 2011 - TOP FIVE (IN 1.000 M²) UND ANTEIL AM FLÄCHENUMSATZ (IN %)



FLÄCHENUMSATZ NACH MIETGRÖSSE (IN 1.000 M² UND %) UND ANZAHL MIETVERTRÄGE



Generell ist in fast allen Teilmärkten ein Wachstum an Flächenvermietungen zu erkennen. Lediglich in Weilimdorf ist der Flächenabsatz um 21,7 % gesunken – hier wurden insgesamt 1.000 m² vermietet.

Im Bereich der Größenklassen steht nach einem Jahr Pause das Segment ab 5.001 m² wieder an der Spitze. Mit nur sechs abgeschlossenen Mietverträgen wurde hier eine Vermietungsleistung von 44.800 m² erfasst. Im Vorjahreszeitraum dagegen wurde in diesem Flächensegment kein einziger Mietvertrag abgeschlossen. Die beliebten Kleinflächen bis 500 m² sind diesem Spitzenergebnis dicht auf den Fersen. Es wurden 112 Mietverträge abgeschlossen und 33.400 m² vermietet. Dies sind 12.900 m² mehr als im Vorjahreszeitraum. Die Kategorien 500 m² – 1.000 m² und 1.001 m² – 2.000 m² bewegen sich flächenmäßig ebenfalls nach oben. Mit 23 Verträgen im Segment 500 m² – 1.000 m² wurde eine vermietete Fläche von 18.800 m² festgestellt, mit sechs Verträgen im Segment 1.001 m² – 2.000 m² wurde ein Flächenumsatz von 9.700 m² erfasst. Lediglich das Segment 2.001 m² – 5.000 m² zeigt trotz gleicher Anzahl an abgeschlossenen Verträgen einen leichten Rückfall. Hier wurden 21.300 m² (-4,1 %) mit sieben unterzeichneten Mietverträgen erzielt.

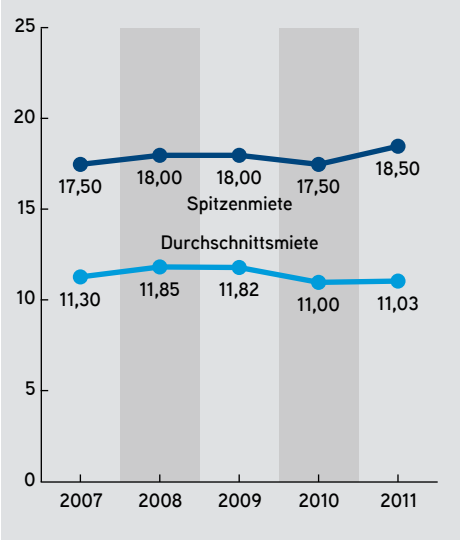
Mit einem Vermietungsumsatz von 24.600 m² startete die Branche Verarbeitendes Gewerbe im 1. Halbjahr 2011 durch. Die Vermietungsleistung steigerte sich hier um das 8,2-fache im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (3.000 m²). Aber auch von anderen Branchen wurden Büroflächen fleißig angemietet. Die

DER MARKT IM ÜBERBLICK

Lage	Flächenumsatz in m² inkl. Eigennutzer	Vermietungsumsatz in m²	Nachhaltige Mietpreise in €/m²/mtl.	Durchschnittsmietpreise in €/m²/mtl.	Flächenleerstand in m²	Fertigstellungen 2011 in m²
City 1	17.800	17.800	11,00 – 18,50	14,10	73.400	27.200
Innenstadt 2	43.800	25.200	8,00 – 15,00	11,56	112.200	32.200
Zuffenhausen 3	20.800	20.500	7,00 – 11,00	8,95	21.900	2.100
Feuerbach 4						
Weilimdorf 5	1.000	1.000	6,00 – 8,50	8,75	47.200	0
Cannstatt 6	11.700	9.300	7,00 – 10,20	11,00	17.200	900
Wangen 7						
Vaihingen 8	9.400	9.400	8,00 – 13,00	10,83	51.200	3.100
Degerloch 9	1.800	1.800	8,00 – 12,00	11,33	11.900	0
Möhringen 10	12.500	12.500	8,00 – 10,50	11,33	27.300	0
Fasanenhof 11	4.400	4.400	7,50 – 10,50	9,66	29.300	0
Leinfelden-Echterdingen 12	4.800	4.800	7,00 – 12,00	9,37	73.900	0
Gesamt	128.000	106.700		11,00	465.500	65.500

Versicherungen steigerten sich um 73,5 % und mieteten damit eine Fläche von 20.000 m² an. Dies wurde mit nur fünf Abschlüssen erzielt. In den Bereichen Information und Telekommunikation sowie Bau und Immobilien ließ sich jeweils ein Zuwachs von knapp über 50 % aufweisen. Im Bereich Tourismus und Verkehr hingegen wurde weitaus weniger Fläche als im Vorjahreszeitraum (4.300 m²) vermietet – hier wurden mit zwei Deals ca. 500 m² erfasst. Auch in den Segmenten Handel und Gastronomie und Öffentliche Verwaltung, Verbände und Kirche zeigt sich ein leichter Rückgang an vermieteter Fläche.

SPITZEN- UND DURCHSCHNITTSMIETE (IN €/M²)

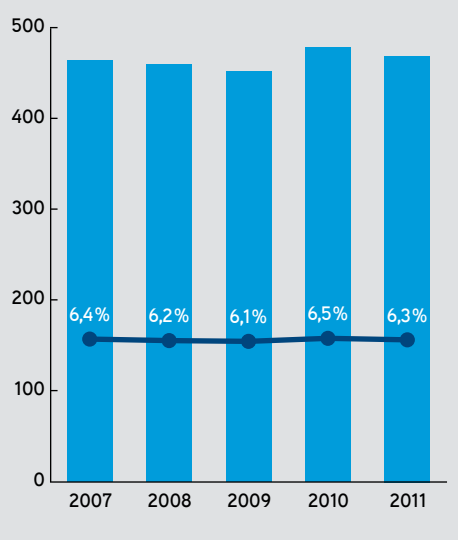


ANGEBOT UND LEERSTAND

Zum 30.06.2011 ließ sich in Stuttgart (inkl. Leinfelden-Echterdingen) ein Büroflächenbestand von 7,44 Mio. m² erfassen. Somit wurde seit dem Jahresbeginn eine nur geringe Büroflächenbestandserhöhung verzeichnet. Dies wird sich jedoch ändern. Vor allem in den Teilmärkten City und Innenstadt werden in den kommenden Monaten und Jahren einige Büroneubauten hinzukommen. In 2011 soll ein Neubestand an Büroflächen in Stuttgart inkl. Leinfelden-Echterdingen von ca. 65.500 m² auf den Markt kommen. Von den geplanten Baufertigstellungen in 2011 sind bereits 71 % vermietet oder für Eigennutzung bestimmt. Laut unserer Recherchen kommen im Jahr 2012 ca. 29.200 m² Bürofläche auf den Markt, davon sind bisher 24 % vermietet. Im Jahr 2013 steigt die Summe der Büroflächen noch einmal um ca. 88.700 m², wovon lediglich 61 % zur Anmietung zur Verfügung stehen.

Die Summe der kurzfristig zur Verfügung stehenden Flächen ist in den letzten sechs Monaten um ca. 13.500 m² gesunken und liegt derzeit bei ca. 465.500 m². Dies ist auf die hohe Vermietungsleistung und ein geringes Fertigstellungsvolumen in den letzten sechs Monaten zurückzuführen. Die Leerstandsquote ist im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt um 3 % gesunken und liegt aktuell bei 6,3 %. Aufgrund einer hohen Nachfrage nach Büroflächen und einer verhaltenen Bauaktivität im kommenden Jahr gehen wir von einer weiteren Abnahme der Leerstandsquote aus.

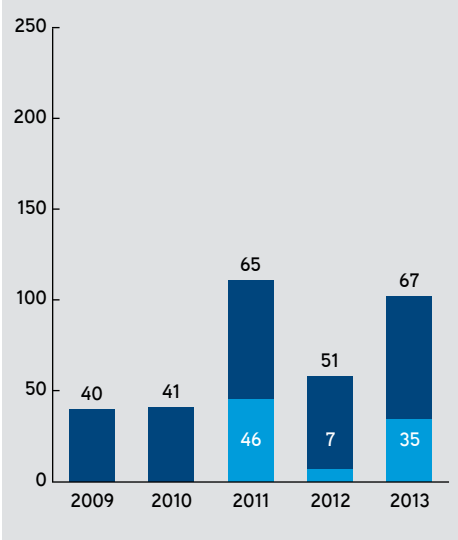
LEERSTAND (IN 1.000 M²) UND LEERSTANDSRATE (IN %)



NACHFRAGE

Für eine Abschwächung der Nachfrage im 2. Halbjahr 2011 gibt es derzeit keinerlei Anzeichen. Die Konjunkturbarometer weisen darauf hin, dass sich das Wirtschaftswachstum auf hohem Niveau stabilisiert und die Schlüsselbranchen in der baden-württembergischen Wirtschaft, wie z. B. die Fahrzeug- und Zulieferindustrie, Elektroindustrie und Maschinenbau, melden jeden Monat neue Umsatzrekorde. Dadurch steigt bei diesen Unternehmen die Nachfrage nach unternehmensnahen Dienstleistungen aus den Bereichen Wirtschafts- und Steuerberatungsgesellschaften, Rechtsanwaltskanzleien, Werbeagenturen, Bauwesen etc. Das führt zu Personaleinstellungen und einer Zunahme bei der Büroflächennachfrage. Derzeit gibt es in der Dienstleistungsbranche mehrere Großgesuche zwischen 3.000 m² – 10.000 m² und es ist davon auszugehen, dass einige dieser Unternehmen im 2. Halbjahr Mietverträge abschließen werden.

FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN (IN 1.000 M²) UND VORVERMIETUNG/EIGENNUTZUNG



MIETEN

Im 1. Halbjahr 2011 setzt sich der Trend der günstigen Büromieten noch immer fort. Die Mietinteressenten sind auf der Jagd nach preiswerten Flächen und somit sinkt die flächengewichtete Durchschnittsmiete weiter auf 11,03 €/m²/mtl. Anfang 2011 lag sie noch bei 12,18 €/m²/mtl.

Die erzielte Spitzenmiete ist hingegen auf dem Vormarsch. Während sie zu Beginn des Jahres bei 18,00 €/m²/mtl. lag, stieg sie im Laufe des 1. Halbjahres um 50 Eurocent und

Research: Marianna Lados Varga — lados_varga@colliers-bk.de

beträgt 18,50 €/m²/mtl. Verglichen mit dem Vorjahreszeitpunkt (30.06.2010) stieg die Spitzenmiete um 8,8 %.

PROPERTY INDEX IMMAX

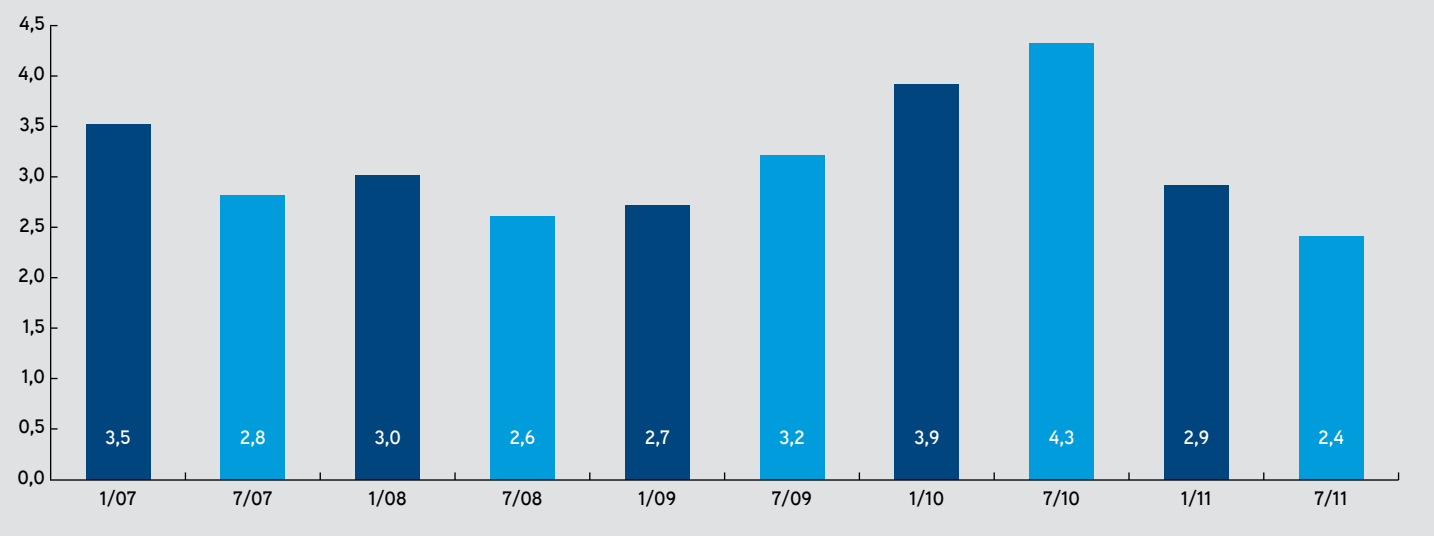
Der Property Index „Immax" (Immobilienmarkt-Index) veranschaulicht die Entwicklung der Angebots- und Nachfragesituation auf dem Markt für Büroflächen in Stuttgart inkl. Leinfelden-Echterdingen. Der Index bildet eine Relation zwischen dem Angebot zum jeweiligen Zeitpunkt der Erstellung und dem Absatz von Büroflächen in den letzten zwölf Monaten. Er ermöglicht so im Zeitvergleich eine Trendaussage.

Das Angebot berücksichtigt hierbei sowohl Leerstandsflächen zu Beginn des (Halb-) Jahres als auch das Flächenpotenzial, das innerhalb der nächsten zwölf Monate durch Neubauten und frei werdende Bestandsflächen zur Verfügung stehen wird. Auf der Absatzseite wird der Bürovermietungsumsatz der vorangegangenen zwölf Monate in Ansatz gebracht. Die Belegung von Büroflächen durch Eigennutzer ist nicht berücksichtigt.

$$\text{Immax } 06/2011 = \frac{553.800}{234.700} = 2{,}4$$

Der Property Index Immax nahm innerhalb von zwölf Monaten von 4,3 auf 2,4 ab. Die Abnahme des Immax hängt mit dem hohen Vermietungsvolumen in den letzten zwölf Monaten und der zur Verfügung stehenden Flächen in den kommenden zwölf Monaten zusammen. Da wir für das kommende Quartal von einer weiteren Reduzierung des Leerstandes und einem guten Flächenabsatz ausgehen, ist das Sinken des Property Immax auch weiter zu erwarten.

PROPERTY INDEX IMMAX



FAZIT UND PROGNOSE

Durch den bisher sehr positiven Trend bei der Büroflächennachfrage als auch beim Büroflächenumsatz prognostizieren wir einen Anstieg der Mieten in der City und Innenstadt. In den Stadtteillagen wie Weilimdorf und auch im Stuttgarter Süden wird es aber aufgrund des großen Büroflächenangebotes nach unserer Einschätzung zu keiner Erhöhung der Mieten im 2. Halbjahr kommen.

Nach einer jüngst veröffentlichen Konjunkturumfrage der Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart, an der sich mehr als 1000 Unternehmen aus der Region beteiligt haben, ist eine überwiegende Mehrheit dieser Unternehmen für die nächsten Monate weiterhin sehr optimistisch. Dieser positive Trend wird auch dadurch unterstrichen, dass derzeit private Bauherren mehr als eine Milliarde Euro in Büro-, Gewerbe- und Wohnungsbau investieren.

Neben städtischen Großprojekten wie der Ministeriumsneubau an der Willy-Brandt-Straße, sowie die im Herbst fertig gestellte Bibliothek des 21. Jahrhunderts auf dem Europaviertel entstehen weitere Bauvorhaben von privaten Bauherren, wie z. B. das „Bülow Carré" an der Lautenschlagerstraße, das Projekt „Gerber" zwischen Tübinger-, Sophien-, Marien- und Paulinenstraße mit ca. 22.000 m² Einzelhandel sowie Büros und Wohnungen. Die Fürst Developments GmbH investiert am Killesberg in ein neues hochwertiges Stadtteilzentrum „Think k" mit Läden, Büros und Wohnungen, das Maßstäbe in städtebaulicher und architektonischer Qualität setzt.

Investment

Der Stuttgarter Investmentmarkt konnte im 2. Quartal 2011 zulegen, blieb angebotsbedingt jedoch zunächst hinter dem Vorjahreswert zurück.

FAST FACTS
INVESTMENT

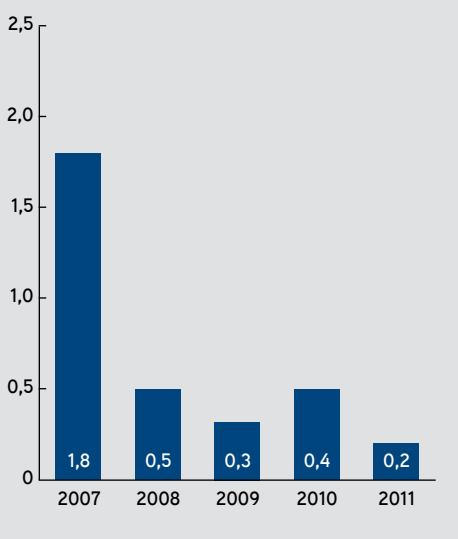
Transaktionsvolumen:	ca. 180 Mio. €
Größte Käufergruppe:	private Investoren, non properties
Größte Verkäufergruppe:	non properties
Nachgefragtester Immobilientyp:	Büro- und Handelsimmobilien
Spitzenrendite:	
Handel/City	4,5 %
Büro/City	5,4 %
Logistik	7,0 %

TRANSAKTIONSVOLUMEN

Der Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt konnte im 1. Halbjahr 2011 eine rege Nachfrage nationaler wie auch internationaler Investoren verzeichnen und damit an das 4. Quartal 2010 anschließen. Dennoch blieb das Transaktionsvolumen mit einem Wert von ca. 180 Mio. € (davon über 50 Mio. € Wohninvestments) angebotsbedingt zunächst hinter den Erwartungen zurück.

Zu Beginn des Jahres war der Investitionsfokus nahezu ausschließlich auf den Core-Bereich gerichtet. Angesichts des Angebotsengpasses in diesem Segment und geringer Anfangsrenditen sowie der erwarteten Erholung an den Mietmärkten, stieg die Risikobereitschaft der Investoren im 2. Quartal spürbar an.

TRANSAKTIONSVOLUMEN
(IN MRD. €)



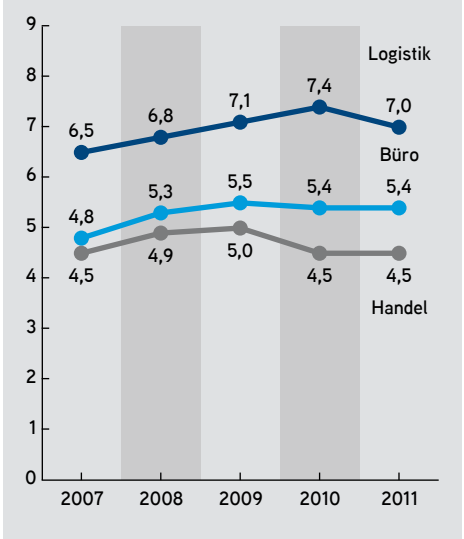
Während im 1. Quartal ca. 70 Mio. € umgesetzt wurden, betrug das Transaktionsvolumen im 2. Quartal ca. 110 Mio. €. Aufgrund aktueller Investorengespräche und Verhandlungen, erwarten wir in der 2. Jahreshälfte einen Anstieg der Investitionstätigkeit gegenüber der ersten Jahreshälfte.

KÄUFER- UND VERKÄUFERGRUPPEN

Insbesondere seitens eigenkapitalstarker Investoren wie der offenen Immobilienfonds in Form der Spezialfonds sowie der Versicherungen/Versorgungskassen u. a. war eine rege Nachfrage festzustellen. Dabei war die Anlagestrategie dieses Investorenkreises überwiegend risikoavers, wodurch angebotsbedingt nur wenige Transaktionen tatsächlich umgesetzt wurden.

Bezogen auf die Anzahl der Transaktionen konnten insbesondere private Investoren einen nennenswerten Anteil der Transaktionstätigkeit auf sich vereinen. Ursache hierfür waren die bestehenden unterschwelligen Inflationssorgen dieses Investorenkreises.

ENTWICKLUNG SPITZENRENDITE
NACH IMMOBILIENTYP (IN %)



Spürbar zunehmendes Investitionsinteresse war seitens ausländischer Investoren zu erkennen. Dabei war die Anlagestrategie fokussiert auf risikoreichere Investments im Value-Add bzw. opportunistischen Bereich. Aus Sicht der Investoren waren die Vorstellungen der Eigentümer jedoch vielfach nicht ausreichend an die Risiken angepasst.

Research: Marianna Lados Varga — lados_varga@colliers-bk.de

Die Verkäufer- bzw. Angebotsseite des ersten Halbjahres war dominiert von non-properties sowie offenen Immobilienfonds mit dem Ziel der Portfoliobereinigung bzw. Liquiditätserhöhung.

INVESTITIONSOBJEKTE

Neben Geschäftshäusern und Büroinvestments in innerstädtischen bzw. verkehrstechnisch gut erschlossenen Bürostandorten, standen Handels- wie auch Logistikimmobilien im Fokus nationaler wie auch internationaler Investoren. Begründet ist dies insbesondere in den anhaltend positiven wirtschaftlichen Prognosen, der günstigen Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt sowie der hieraus zu erwartenden positiven Impulse für die Konsumkonjunktur.

Auch Wohnimmobilien erfreuten sich im ersten Halbjahr in der Region Stuttgart einer regen Investorennachfrage. Dabei war die Investorenseite dominiert von Privatinvestoren.
Auch seitens deutscher Spezialfonds, geschlossener Immobilienfonds sowie Versicherungen/Pensionskassen wurden großvolumige wohnwirtschaftliche Investments in der Region Stuttgart im ersten Halbjahr umgesetzt. Dabei werden hohe Anforderungen an die Lage und Objektqualität gestellt.

FAZIT UND PROGNOSE

Investments am Stuttgarter Immobilienmarkt stehen bei nationalen wie auch internationalen Investoren hoch im Kurs. Die positiven wirtschaftlichen Prognosen versprechen im wirtschaftsstarken Südwesten positive Impulse für den hiesigen Büro-, Handels- und Logistikmarkt.

Angebotsbedingt blieb die Transaktionstätigkeit des 1. Halbjahres zunächst noch hinter den Erwartungen zurück. Für das 2. Halbjahr erwarten wir einen Anstieg der Transaktionstätigkeit und prognostizieren für das Jahr 2011 ein Transaktionsvolumen auf dem Niveau des Vorjahres von gut 500 Mio. €.

Auf der Nachfrageseite steigt die Risikobereitschaft der Investoren an, angesichts des Angebotsengpasses, geringer Anfangsrenditen im Core-Bereich sowie der sich deutlich abzeichnenden Dynamik am Stuttgarter Mietmarkt. Das Angebot an Core-Plus und Value-Add Objekten hat sich in den vergangenen Monaten insbesondere durch die Verkaufsabsicht offener Immobilienfonds sowie ausländischer Investoren spürbar erhöht.

Wir gehen davon aus, dass die weiterhin guten gesamtwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven, insbesondere für den Büromarkt positive Impulse liefern und damit im Bestand, aber auch im Neubau das Angebot an Büroinvestments zunehmen wird.

Im Hinblick auf das derzeit begrenzte Angebot an neuen Projekten erwarten wir im Neubau in den nächsten Monaten jedoch sowohl im Büro- wie auch im Handels- und Logistikbereich keine nennenswerte Entspannung auf der Angebotsseite. Dementsprechend werden die Spitzenrenditen für erstklassige Objekte bei allen vorgenannten Assetklassen auf einem niedrigen Niveau verharren.

Einzelhandel

Der Konsum und damit der Einzelhandelsumsatz profitieren von der boomenden Stimmung aufgrund der guten Konjunktur. Bereits heute ist zu erwarten, dass das Jahr 2011 mit einer deutlich positiven Entwicklung abschließen wird.

FAST FACTS
EINZELHANDEL

Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer:	108,4
Umsatzkennziffer:	140,1
Einzelhandelsumsatz:	4.060 Mio. €
Zentralitätskennziffer:	129,2
Spitzenmiete:	310,00 €/m²/mtl.

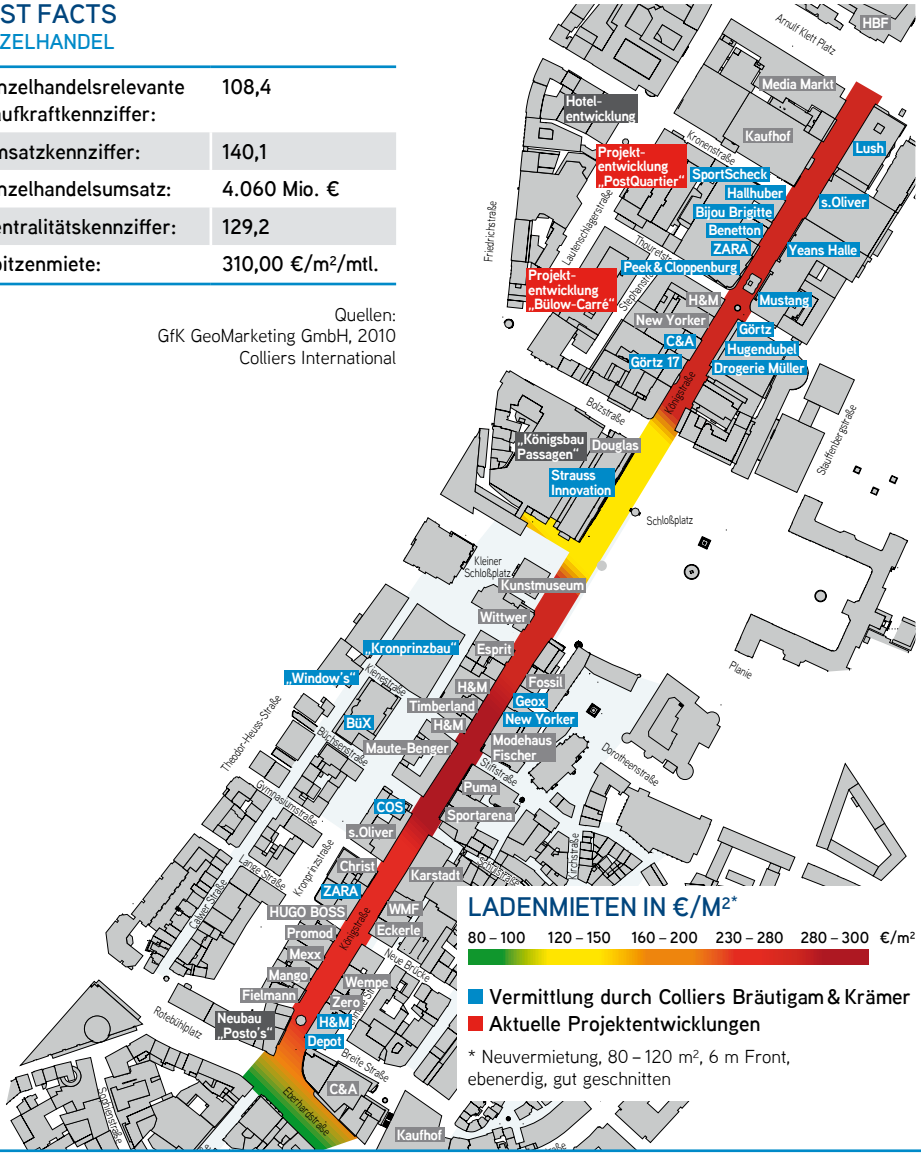
Quellen:
GfK GeoMarketing GmbH, 2010
Colliers International

Die Umsätze im Einzelhandel liegen derzeit etwa 2 % über dem bereits sehr starken Vorjahr. Entsprechend lebhaft geht es auf dem Markt für Einzelhandelsimmobilien zu und auch Projektentwicklungen profitieren von der aktuellen Situation.

ANGEBOT

Das Angebot an projektierten Flächen im Einzelhandel innerhalb des Stuttgarter Cityrings ist ungewöhnlich groß. Für „Das Gerber" (www.das-gerber.de) und das „Bülow Carré" haben die Abrissarbeiten begonnen, während die Aktivitäten im Bezug auf das „Postquartier" nahezu abgeschlossen sind. Außer Conrad und Rewe werden Mammut und Rossmann neben anderen Mietern in Kürze eröffnen. Im „Gerber" konnte der größte Lebensmittelvollsortimenter der Stuttgarter City mit Edeka auf ca. 3.500 m² gewonnen werden. Daneben siedeln sich hier Aldi und dm an, um den Bereich des täglichen Bedarfs abzurunden. Den textilen Besatz verstärkt die Bestseller Gruppe mit Ihren Schienen Pieces, Vila, Only, Jack & Jones und Vero Moda, die bislang in Stuttgart nicht vertreten war.

Ein besonders geringes Angebot zeichnet sich nach wie vor für die Königstraße ab. Auch im Umfeld in der Stiftstraße und Kirchstraße sorgen wenige vakante Flächen für einen steten Anstieg der Mietpreise.



NACHFRAGE

Der ohnehin bislang nahezu ungebremste Drang nach neuen Standorten wurde durch die konjunkturelle Entwicklung verstärkt. Die Nachfrage nach neuen Flächen besteht unverändert. Die sich auf hohem Niveau befindlichen Mietzinsen werden weiter steigen. Besonders gestärkt zeigt sich nach der Konjunkturerholung die Nachfrage in den Luxuslagen. Ungebremst ist der Zustrom internationaler Filialisten auf Flächensuche aus skandinavischen Ländern ebenso wie aus Amerika und Großbritannien. Das Ausland registriert den stabilen Konsum auf hohem Niveau in Deutschland und sorgt für verstärkte Nachfrage.

FAZIT

Der deutsche Einzelhandel erlebt einen Boom. Alle Lagenbereiche erfahren eine Belebung der Nachfrage. Besonders deutlich ist die Erholung im Luxussegment zu spüren. Neu und verstärkt ist der Zustrom vieler ausländischer Konzepte, die zu einer Vielfalt der Lagen beitragen werden. Desigual, Gina Tricot, Apple und Hollister sind Beispiele stark boomender und Lage beeinflussender Konzepte, die eine echte Bereicherung deutscher Innenstädte darstellen.

Research: Marianna Lados Varga — lados_varga@colliers-bk.de

Industrie/Logistik

Der Flächenumsatz im 1. Halbjahr 2011 betrug ca. 70.000 m². Aktuell werden über 100.000 m² Logistikfläche gesucht. Investoren richten ihren Fokus weiterhin auf gute Logistikobjekte in der Region.

FLÄCHENUMSATZ

Der Stuttgarter Industrie- und Logistikflächenmarkt zeigte sich in den ersten beiden Quartalen 2011 weniger stark als erwartet. Der Flächenumsatz im 1. Halbjahr 2011 lag mit ca. 70.000 m² vermieteter Logistikfläche etwa 35 % unter dem Vorjahreswert. Dies resultiert aus dem nach wie vor sehr knappen Angebot an größeren Bestandsflächen in der Region. Zudem waren im 1. Halbjahr keine größeren Logistikausschreibungen am Markt. Dies dürfte sich aber im 2. Halbjahr 2011 ändern.

Der Großteil der angemieteten Flächen in den ersten beiden Quartalen 2011 wurde, genau wie im Vorjahr, in dem Segment zwischen 800 m² und 2.000 m² verzeichnet. Insgesamt fanden nur zwei Großabschlüsse statt. Der größte Abschluss im 1. Halbjahr war die Anmietung des Logistikdienstleisters LGI auf dem Campus Böblingen, welcher durch Colliers Bräutigam & Krämer exklusiv begleitet wurde.

ANGEBOT

Das Angebot an modernen Industrie- und Logistikflächen im Bestand, die zur Anmietung am Markt offeriert werden oder in absehbarer Zeit in die Vermarktung kommen, ist gering und wird sich aufgrund der Wirtschaftssituation in nächster Zeit nicht vergrößern. Zurzeit liegen einige größere Anfragen mit über 10.000 m² vor. Oft handelt es sich hierbei um strategische Entscheidungen seitens Unternehmen, die ihre Standorte zentralisieren wollen. Ein Teil des vorhandenen Angebotes an projektierten Flächen wird von diesen Nutzern in Zukunft absorbiert werden.

Ein gutes Angebot an neu projektierten Industrie- und Logistikflächen in der Region ist weiterhin vorhanden. Vor allem in den Landkreisen Ludwigsburg/Stuttgart-Nord sowie in Böblingen/Sindelfingen gibt es größere projektierte Flächenvolumen.

MIETEN

Die Spitzenmiete für qualitativ hochwertige Neubauflächen in sehr guten Lagen liegt unverändert bei 6,00 €/m². Vereinzelt kann diese auch überschritten werden. Die Mietpreise für Bestandsflächen in der Region sind stabil geblieben. Die Durchschnittsmiete für gute Flächen in guten Lagen beträgt aktuell 4,50 €/m². Die Investoren zeigen weiterhin ein starkes Interesse an Industrie- und Logistikobjekten in der Region.

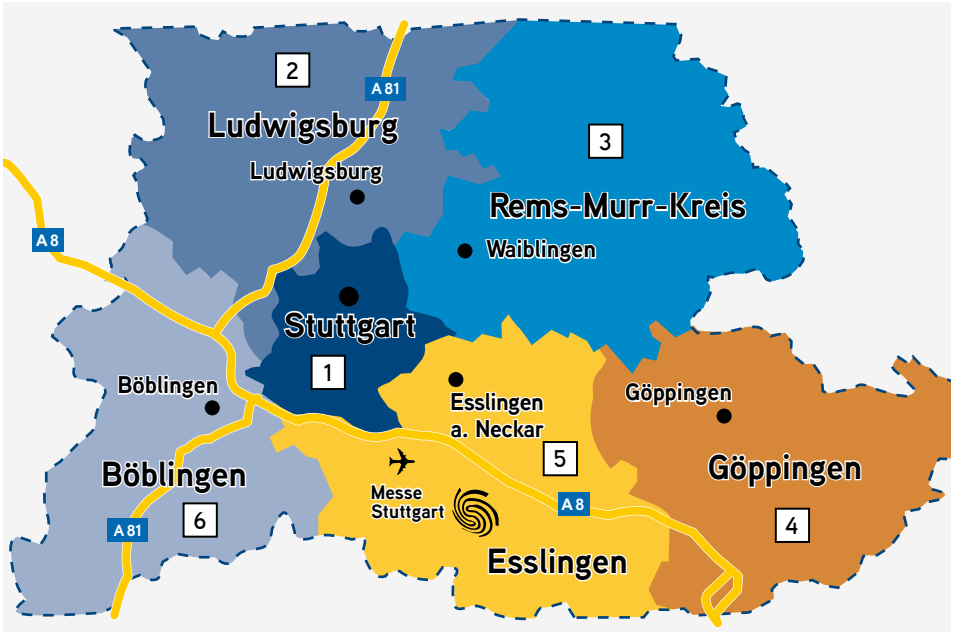
FAST FACTS
LAGER/LOGISTIK

Flächenumsatz:	ca. 70.000 m²
Spitzenmiete:	6,00 €/m²
Durchschnittsmiete:	4,50 €/m²

NACHHALTIG ERZIELBARE MIETEN*
STUTTGART UND REGION

Stuttgart	1	3,80 – 5,00 €/m²/mtl.
Ludwigsburg	2	3,00 – 4,60 €/m²/mtl.
Rems-Murr-Kreis	3	3,00 – 4,30 €/m²/mtl.
Göppingen	4	3,00 – 3,90 €/m²/mtl.
Esslingen a. N.	5	3,50 – 5,00 €/m²/mtl.
Böblingen	6	4,00 – 5,50 €/m²/mtl.

* für Bestandsflächen



Expertenmeinung

Franz Fürst
Fürst Developments GmbH
Geschäftsführender Gesellschafter

Herr Fürst, Ihr Name dürfte in der Zwischenzeit den meisten Stuttgartern bekannt sein. Erklären Sie uns bitte, wie es zu Ihrem Entschluss für die Entwicklung eines multifunktionalen Stadtteils am Killesberg, bekannt als „Think k", kam? Zu meinem Entschluss kam es, da ich damals schon das große Potenzial am Standort erkannte. Die erstklassige (citynahe) Wohnlage direkt am Höhenpark, die Integration der U-Bahn-Endstation Killesberg direkt in ein Stadtteilzentrum und die Bekanntheit des Standortes, sowie das eklatante Defizit für Nahversorgung in einem Stadtteil mit über 25.000 Einwohnern. Die breite Zustimmung von Politikern und Bürgern sind nur einige der Beispiele für unser nachhaltiges Engagement in Stuttgart.

Wie gestaltet sich die aktuelle Nachfrage bzw. wie verlief bisher der Verkauf der Wohnungen am Killesberg? Mit dem Konzept „Think k", unter dessen Titel wir Inhalte und Architektur ausformulieren, ist es uns gemeinsam mit den Standortqualitäten gelungen „must-have" zu erwirken. In Anbetracht dessen, dass es für die Wohnungen eine Wartezeit von über eineinhalb Jahren gibt, ist der Verkaufsfortschritt von 50 % aller Einheiten bei Baubeginn beachtlich.

Auf die spektakuläre Architektur des Scenario sind viele Immobilienexperten gespannt. Wann erfolgt der Baustart für dieses Gebäude? Auch ich bin überzeugt, dass das Scenario in einer äußerst spektakulären Architektur vielbeachtetes Image kommunizieren kann und somit zur unverwechselbaren Landmark wird. Wir arbeiten intensiv daran, die Bauarbeiten noch in diesem Jahr vergeben zu können. Die Fertigstellung ist im Herbst 2013 vorgesehen.

Welche Chancen und Auswirkungen sehen Sie durch das Projekt „Think k" für die Stadt Stuttgart? Ich bin überzeugt, dass „Think k" in Fachkreisen für Immobilienwirtschaft sowie Architektur und Städtebau zum Vorbild wird. Das Ziel der hochkarätigen Planer und mir ist es auch, dem historisch bedeutenden Ort der Kunsthochschule und der Weißenhofsiedlung Rechnung zu tragen. Die Chancen für die Stadt Stuttgart sehe ich in der Kommunikation hoher Planungskultur und Investorenfreundlichkeit, sofern es gelingt Vertrauen herzustellen.

Um Ihr Projekt am Killesberg verwirklichen zu können, haben Sie Anfang letzten Jahres Büroflächen in der Birkenwaldstraße angemietet. Planen Sie auch nach dem Abschluss dieses Projektes Ihre Niederlassung in Stuttgart weiterzuführen? Zur Realisierung des Projektes „Think k" habe ich hier ein hervorragendes Team mit hoher Kompetenz für Projektentwicklung, Vermarktung und demnächst auch noch Property Management gebildet. Wir werden daher unsere Niederlassung in Stuttgart weiterführen und ausbauen.

Denken Sie heute schon an weitere Projekte in Stuttgart? Ich gehe davon aus, dass wir noch das ein oder andere spannende Projekt in Stuttgart entwickeln und realisieren werden.

Gute Architektur steht leider nicht immer an erster Stelle bei Projektentwicklungen. Bei Ihnen ist dies anders. Warum? Bei all meinen Projekten habe ich versucht, den jeweiligen Rahmenbedingungen entsprechend authentisch zu bleiben. Rasches Erkennen von Situationen und Sinn für das Schöne und Gute sind Bestandteil meiner Persönlichkeit.

Warum ist aus Ihrer Sicht das Projekt Stuttgart 21 wichtig/nicht wichtig für die Landeshauptstadt und die Region? Das Projekt „Stuttgart 21" birgt enorme Chancen für eine Stadtreparatur und Attraktivierung des ÖPNV. Es sollte die Chance genutzt werden, der Welt zu zeigen, wie zeitgemäßer Städtebau unter Berücksichtigung von Aspekten wie ökologischer Nachhaltigkeit/sozialgerechter Bodennutzung und wirtschaftlicher Plausibilität funktionieren kann. Die Finanzierung des Hauptbahnhofes Stuttgart Neu zum Großteil über Mittel vom Bund zu erwirken, halte ich für eine Meisterleistung der damals verantwortlichen Politiker.

Ihr Berufsleben spielt sich derzeit hauptsächlich in Stuttgart ab. Was gefällt Ihnen persönlich an Stuttgart besonders gut und was vermissen Sie in der Landeshauptstadt? Mein Berufsleben spielte sich zum Großteil in den vergangenen Jahren in Stuttgart ab und ich schätze am meisten hier die Aufgeschlos-

Research: Marianna Lados Varga — lados_varga@colliers-bk.de

senheit und Aufrichtigkeit der Menschen, die ich bisher getroffen habe. Ebenso gefällt mir, dass sich die Verantwortlichen der Stadt sehr kritisch und ergebnisorientiert mit Aufgaben befassen. Dies sollte jedoch noch selbstbewusster und mutiger gegenüber Bürgern, aber auch Investoren und Projektentwicklern kommuniziert werden.

Vermissen tue ich hier bei einem längeren Aufenthalt die Berge und Seen der Heimat. Dafür werde ich jedoch mit einem herrlichen Blick in die Weite, von meiner Wohnung am Killesberg, entschädigt.

Wie unterscheidet sich Ihrer Meinung nach der typische Salzburger vom typischen Schwaben? Es gibt für mich keine typischen Schwaben oder Salzburger, sondern nur Menschen mit denen man „kann" und mit denen man „nicht kann". Das ist überall gleich. Ich hatte bisher das Glück, mit den meisten zu „können".

Was macht ein Herr Fürst, wenn er mal nicht an neuen Projekten oder Nutzungskonzepten tüftelt? Ruhig liegen oder sitzen fällt mir tatsächlich schwer, ich bin dann entweder mit Rad, Seil oder Skiern in den Bergen unterwegs oder genieße gute Orte und unsere europäische Kultur.

512 Büros in 61 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: 125
Kanada: 38
Lateinamerika: 18
Asien/Pazifik: 214
EMEA: 117

- € 1,1 Mrd. Umsatz weltweit
- Über 12.500 Mitarbeiter

COLLIERS BRÄUTIGAM & KRÄMER GMBH & CO. KG

Königstraße 5
D-70173 Stuttgart
TEL +49 711 22733-0
FAX +49 711 22733-44

FÜR WEITERE INFORMATIONEN

Marianna Lados Varga
Research
TEL +49 711 22733-0
E-MAIL lados_varga@colliers-bk.de

Bildnachweis
Foto Titelseite: Florian Selig

Copyright © 2011 Colliers Bräutigam & Krämer GmbH & Co. KG

Die Informationen in diesem Bericht stammen aus Quellen, die wir als verlässlich erachten. Obwohl jedwede Anstrengung unternommen wurde, um die Richtigkeit der Informationen zu gewährleisten, können wir diese jedoch nicht garantieren. Für enthaltene Fehler übernehmen wir keine Haftung.

Colliers INTERNATIONAL

Accelerating success.

www.colliers.com

Colliers
INTERNATIONAL