ELLWANGER & GEIGER
REAL ESTATE

STUTTGART

# STUTTGARTER BÜROMARKT 2008/2009 EIN ÜBERBLICK

STUTTGART: EINE STADT AM PULS DER ZEIT.

POSTQUARTIER
Lautenschlagerstraße 17
Büro + Einzelhandel
gepl. Fertigstellung 2010
VERSATEL-GEBÄUDE
Kriegsbergstraße 11
Büro + Einzelhandel
gepl. Fertigstellung 2011/2012
FERDINAND PIËCH
Lautenschlagerstraße 14
Hotelneubau,
gepl. Fertigstellung 2010/2011
BÜLOW CARRÉ
Lautenschlagerstraße 20
Büro + Einzelhandel
gepl. Fertigstellung 2012
PHÖNIXBAU
Königsstraße 5
Büro, Fertigstellung 2008
DA VINCI
Büro + Einzelhandel
gepl. Fertigstellung 2013
WINDOWS
Theodor-Heuss Straße 7
Büro + Einzelhandel
gepl. Fertigstellung 2009
POSTO'S
Alte Poststraße 3 – 5
Büro + Einzelhandel
gepl. Fertigstellung 2009
QUARTIER S
Büro + Einzelhandel + Wohnen
gepl. Fertigstellung 2013/2014
CASA NOVA
Paulinenstraße 41
Büro, Sanierung 2010
PAULINE
Paulinenstraße
Büro, gepl. Fertigstellung 2011
WGV
Österreichischer Platz
Büro + Wohnen
gepl. Fertigstellung 2012
Quelle: Manfred Storck fotografie

# INHALT

Vorwort. 6

Gute Grundlagen für eine positive Zukunft. 8

Stuttgart 21: Ein neuer Stadtkern entsteht. 9

Leerstand weiter rückläufig. 10

Vermietungsleistung übertrifft Vorjahresergebnis. 11

Stuttgart mit bundesweit bester Entwicklung. 13

Vermietungsleistung nach Branchen. 14

Vermietungsleistung nach Flächengrößen. 16

Mietpreisniveau insgesamt stabil. 18

Büromarkt Stuttgart im Überblick. 20

Sinkende Angebotsreserve in City und Innenstadt. 21

Stuttgart Nord. Potenzial für positive Entwicklung. 22

Stuttgart City/Innenstadt. Begehrte Lage mit guten Aussichten. 24

Stuttgart Ost. Gewinnt an Attraktivität. 25

Stuttgart Süd. Gute Basis mit bestem Anschluss. 26

Mit Zuversicht ins neue Jahr. 30

Ihre Ansprechpartner. 32

ELLWANGER & GEIGER Real Estate. 33

# VORWORT.

## STUTTGART IST ZUKUNFT.

Die Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt wirbt für die Stadt Stuttgart unter dem Motto „Stuttgart – mein Motor“. Was könnte der Treibstoff für diesen Motor sein? Es sind ganz sicher die Ideen, die Innovationen und der Drang, Dinge einfach noch besser zu machen. Und gerade hier zeigt sich die Stärke der Stadt und der Region. Denn das über Jahrzehnte gewachsene, durch eine dynamische Entwicklung geprägte Netzwerk aus Bildung, Forschung, Entwicklung und Unternehmergeist sorgt dafür, dass die Landesmetropole auch im Vergleich mit anderen Regionen einfach spitze ist. Und innovative Mittelständler, erfolgreiche Großkonzerne, erstklassige Schulen und Universitäten sorgen dafür, dass Stadt und Peripherie auch in schwierigen Zeiten eine der führenden Hightech-Regionen Europas bleiben. So verwundert es kaum, dass in Baden-Württemberg auf 100.000 Einwohner 6 Patente entfallen. Übrigens: Auch dieser Wert wird von keinem anderen Bundesland übertroffen (Quelle: Wirtschaftswoche 6/08).

Und auch bei den Ideen für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung zeigt Stuttgart nach wie vor Dynamik auf höchstem Niveau. Projekte wie Stuttgart 21, die City Prag, das Da-Vinci-Viertel, die neue Killesberg-Bebauung oder die Entwicklung des Neckarparks werden Stadt und Umgebung in den kommenden Jahren noch einmal spürbar aufwerten. Dies und unsere begleitenden infrastrukturellen Maßnahmen schaffen beste Rahmenbedingungen für die Wirtschaft – aber auch die Voraussetzungen für ein noch lebens- und liebenswerteres Stuttgart.

Den ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers danken wir an dieser Stelle herzlich für ihre einmal mehr praktizierte „Public Partnership“, deren Ergebnis Sie in Form des Büromarktberichts für 2008/2009 jetzt in Ihren Händen halten. Er informiert Sie sehr präzise über diesen speziellen Teil des Stuttgarter Immobilienmarktes und kann durchaus als Aufforderung verstanden werden, sich aktiv an dessen Entwicklung zu beteiligen.

Dr. Wolfgang Schuster
Oberbürgermeister der
Landeshauptstadt Stuttgart

Dr. Klaus Vogt
Leiter der Wirtschaftsförderung
der Landeshauptstadt Stuttgart

## WAS WAR. WAS IST. WAS WIRD SEIN.

In letzter Zeit reicht es, eine Tageszeitung aufzuschlagen, und die schlechten Meldungen springen einem förmlich ins Auge. Krise, Flaute, Rückgang. Wirtschaftsinstitute versuchen, einander mit schlechten Zahlen und Prognosen zu überbieten, und geben dann auf insistierende Nachfrage hin zu, dass sie eigentlich keine abgesicherten Voraussagen treffen können. Da kann es eine geradezu therapeutische Maßnahme sein, das abgelaufene Jahr hinsichtlich des Büromarktes in Stuttgart unter die Lupe zu nehmen. Denn die Vermietungsleistung in 2008 war seit 2000 mit 180.000 Quadratmetern in Stuttgart nicht mehr so groß. So war die Landeshauptstadt mit ihren Teilmärkten neben Köln auch die einzige Metropole innerhalb der Big Seven, die im letzten Jahr beim Flächenumsatz zulegen konnte. Zudem wurden die Spitzenmieten des Vorjahres noch einmal übertroffen. Wird dieser schöne Erfolg und diese positive Entwicklung nun unter Berücksichtigung der jetzigen konjunkturellen Rahmenbedingungen zum Muster ohne Wert? Sicher nicht. Denn zum einen sorgt die aktuelle Leerstandsquote von nur noch 6,2 Prozent dafür, dass Leerstand in 2009 kein großes Thema sein wird. Zum anderen zeigt die Nachfrage, dass insbesondere moderne Neubauflächen in guter Lage weiterhin hoch im Kurs stehen. Deshalb ist es sicher wichtig, den Überblick zu behalten – hierbei soll Ihnen unser Büromarkt helfen – und die Ruhe zu bewahren. Wir alle blicken gespannt in das neue Jahr, wünschen Ihnen eine interessante Lektüre und freuen uns natürlich darauf, mit Ihnen in Kontakt zu treten.

Mit freundlichen Grüßen

Mario Caroli

Björn Holzwarth

## GUTE GRUNDLAGEN FÜR EINE POSITIVE ZUKUNFT.

Stuttgart zählt zu den Big Seven, den Städten in Deutschland mit den besten wirtschaftlichen Entwicklungschancen und mehr als 500.000 Einwohnern. Auch im europaweiten Vergleich der Wachstumsregionen erzielte die Landeshauptstadt zum wiederholten Male eine Platzierung unter den Top Ten.

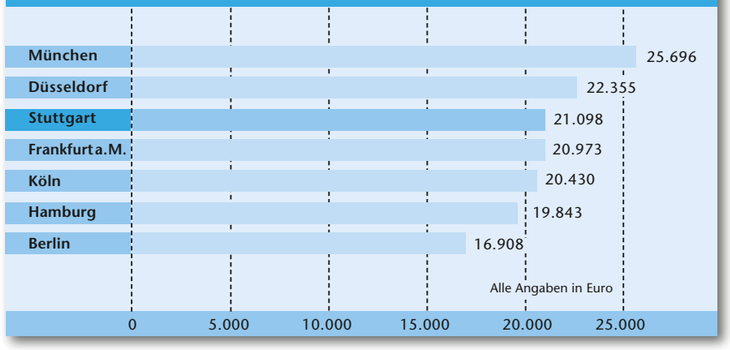
**STARKE WIRTSCHAFTSSTRUKTUREN**
Grundlage für dieses gute Abschneiden bildet die traditionell an diesem Standort verankerte Automobil- und Zulieferindustrie sowie Unternehmen aus den Bereichen Engineering, Umwelt-, Informations- und Kommunikationstechnologie. Ergänzt wird dieses Netzwerk durch eine starke Gruppe von Medien- und Finanzunternehmen sowie das Verlagswesen, welches sich in Stuttgart überaus erfolgreich angesiedelt hat.

**BILDUNG UND FORSCHUNG**
Das wirtschaftliche Geflecht basiert auf erstklassigen Ausbildungs-, Lehr- und Forschungseinrichtungen vor Ort. So erhält die Universität Stuttgart den deutschlandweit höchsten Anteil an Drittmitteln. Zudem wurde das Kursangebot der Berufsakademie erweitert, was die Zahl der Studierenden weiter erhöht hat. Diese hochproduktive Mischung aus starker Wirtschaft und erstklassiger Bildung dürfte auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten Grundlage für eine vergleichsweise positive Entwicklung sein.

**BEVÖLKERUNGSWACHSTUM**
Für die künftige Attraktivität des Wirtschaftsstandortes sprechen auch die Ergebnisse einer Studie der Bertelsmann Stiftung. Veröffentlicht in 2006, beschäftigt sich diese Studie mit der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung bis 2020 und sagt der Region eine starke Zuwanderung vorher. Diese Tendenz wird durch aktuelle Zahlen unterstrichen: In den letzten 7 Jahren variierte das Bevölkerungswachstum der Big Seven zwischen 1,4 Prozent und 8,4 Prozent. Stuttgart liegt hier mit 2 Prozent nach München, Hamburg und Köln an vierter Stelle.

**ALTERNDE GESELLSCHAFT**
Mit dem Phänomen der Überalterung beschäftigt sich eine weitere Studie der Bertelsmann Stiftung. Sie prognostiziert für das Jahr 2025 bundesweit 70 Prozent mehr Achtzigjährige, was einem Gesamtanteil von 4 Prozent entsprechen würde. Stuttgart wird dann zwar ebenfalls von einem steigenden Durchschnittsalter betroffen sein, mit einem Medianalter von zirka 41,6 Jahren jedoch im guten Mittelfeld der Big Seven liegen.

**KAUFKRAFT PRO KOPF 2008: GROSSSTÄDTE ÜBER 500.000 EINWOHNER**




Quelle: GfK, Stand: 1.7.2008

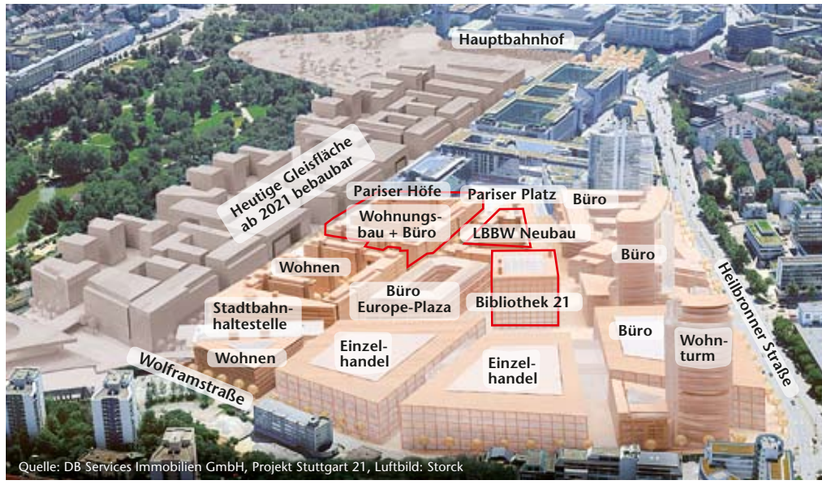
## STUTTGART 21: EIN NEUER STADTKERN ENTSTEHT.

Bereits Anfang 2008 zeichnete sich für Stuttgart 21 eine positive Entscheidung ab. Inzwischen liegt die Zustimmung aus Berlin vor, die Vermarktung der letzten Grundstücke des Areals A1 ist deutlich fortgeschritten. Ebenso die Planungen: Zahlreiche Projektentwickler haben ihre Architektenwettbewerbe mit guten Ergebnissen beendet. Die Vermarktung der Projekte wird bald starten. In vielen Fällen lassen die Zeitpläne eine unmittelbare Bebauung zu.

Baubeginn für das Projekt „Pariser Höfe“ von Reiss & Co. ist beispielsweise für das zweite bis dritte Quartal 2009 avisiert. Entstehen sollen rund 250 Wohnungen und zusätzlich 8.800 Quadratmeter Büroflächen in einem Riegelbau, angrenzend an den Pariser Platz.

Auch das LBBW-Projekt am Pariser Platz dürfte Anfang 2009 in Umsetzung gehen. 18.300 Quadratmeter Büroflächen, welche die Bank selbst belegen wird, und zirka 60 Wohnungen mit rund 6.200 Quadratmetern Wohnfläche sollen in einem Gebäude in Form einer Acht entstehen.

Der geplante Wohnturm auf dem Baufeld 7 stockt. Zwar wäre an diesem Standort auch eine Büronutzung sinnvoll, der Zuschnitt würde jedoch planerische Höchstleistungen erfordern, um die Anforderungen an moderne Büroflächen zu erfüllen.




Quelle: DB Services Immobilien GmbH, Projekt Stuttgart 21, Luftbild: Storck

*Stuttgart 21, Baufeld A1 Richtung Süden*

☐ *Projekte mit kurzfristigem Baubeginn*

Ein wegweisendes Projekt wird die Bibliothek 21 sein. Sie entsteht direkt am Mailänder Platz mit rund 11.000 Quadratmetern Nutzfläche. Derzeit geht man von einer Fertigstellung bis 2011 aus. Das Projekt Europe-Plaza, ein Jointventure von Fay/Gero Real Estate soll einen Umfang von zirka 16.300 Quadratmetern Bürofläche haben.

Der Investorenwettbewerb für die Grundstücke 6, 8 und 9, auf denen das Einzelhandelsareal „Galeria Ventuno“ entstehen soll, ist ebenfalls beendet. Allerdings steht die Bekanntgabe des Gewinners noch aus. In Fachkreisen gelten zwei erfahrene Einzelhandelsentwickler als Favoriten. Insgesamt könnten auf dem Areal Stuttgart 21, Baufeld A1 zirka 150.000 Quadratmeter zusätzliche Bürofläche entstehen. Eine Bebauung des Baufeldes A1 wäre somit theoretisch innerhalb der nächsten drei Jahre vollständig möglich.

Berücksichtigung bei der Planung findet das künftige Zusammenspiel zwischen Wohn- und Büronutzern sowie die Einzelhandelsetablierung am Mailänder und Berliner Platz.

**DIE DIMENSIONEN AUF EINEN BLICK**

**1,3 Millionen m² Geschossfläche (A1+A2+A3)**
**Wohnraum für 11.000 Einwohner (A1+A2)**
**150.000 m² Bürofläche (A1)**
**45.000 m² zusätzliche Einzelhandelsfläche (derzeitige Verhandlung, A1)**

## LEERSTAND WEITER RÜCKLÄUFIG.

Im Jahr 2008 reduzierte sich die Leerstandsquote der Büroflächen in Stuttgart von 6,4 Prozent im Vorjahr auf 6,2 Prozent weiter. Zwar wurden einerseits in Teilmärkten wie Weilimdorf oder Leinfelden-Echterdingen größere Bestandsflächen und Firmenareale freigesetzt, was die lokale Angebotsreserve deutlich erhöhte, andererseits war das Fertigstellungsvolumen von Neubauflächen im City- und Innenstadtbereich nach wie vor gering. Darüber hinaus konnte die Vermietungsleistung in diesem Jahr weiter gesteigert werden. Große zusammenhängende Flächen waren im vergangenen Jahr nur wenige verfügbar. Bei vielen davon liefen oder laufen zudem bereits Verhandlungen mit potenziellen Mietern. Die Stuttgarter City bietet jedoch das Potenzial für die dringend benötigten Flächen. Eine Übersicht über die wichtigsten Neubau- und Sanierungsprojekte stellen wir in übersichtlicher Form im Umschlag unseres Berichtes dar. Einige der neuen Projekte befinden sich bereits im Bau oder gehen 2009 in die Realisierungsphase, wie zum Beispiel die Sanierung des „Postquartiers“. Das Flächenvolumen der kurzfristig umsetzbaren Projekte ist allerdings überschaubar oder, wie das im Projekt „Windows“, bereits zum Großteil vermietet. Andere Projekte mit Flächengrößen von 16.000 beziehungsweise 18.000 Quadratmetern, wie das Versatel Gebäude oder das Bülow Carré, werden voraussichtlich erst Ende 2011 oder 2012 realisiert. Die Vorvermietungsstände werden hierbei, vor allem in Bezug auf die aktuelle Finanz- und Wirtschaftskrise, eine bedeutende Rolle spielen. Die aktuelle Büroflächennachfrage ist gut und zudem mit einigen Großgesuchen hinterlegt. Sie wird sich jedoch vornehmlich auf bereits freie oder in Kürze frei werdende Bestandsflächen fokussieren.

**SHORTFACTS:**

- Leerstand reduzierte sich 2008 weiter
- Vermietungsleistung nahm zu
- Flächenvolumen kurzfristig umsetzbarer Projekte gering
- Auch 2009 voraussichtlich gute Nachfragesituation mit Großgesuchen

**LEERSTÄNDE IN DEUTSCHLAND IM VERGLEICH**

| Leerstand in % | 2008 | 2007 | 2006 |
|---|---|---|---|
| Frankfurt | 13,9 | 15 | 16,5 |
| Düsseldorf | 9,8 | 10,3 | 10,9 |
| Köln | 9,6 | 10,3 | 9,8 |
| München | 9,1 | 7,9 | 12,9 |
| Berlin | 8,2 | 9,4 | 9,6 |
| Hamburg | 6,7 | 7,2 | 7,9 |
| Stuttgart | 6,2 | 6,4 | 6,5 |

Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2008

*Projekt Kriegsbergstraße 11, Entwickler: The Carlyle Group, Vermarktung durch ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers*

## VERMIETUNGSLEISTUNG ÜBERTRIFFT VORJAHRESERGEBNIS.

In 2008 setzte sich der prognostizierte positive Trend stetig steigender Vermietungsvolumina fort, der bereits seit 2006 zu verzeichnen war: Bis zum Jahresende 2008 wurden in Stuttgart inklusive Leinfelden-Echterdingen zirka 180.000 Quadratmeter Bürofläche vermietet. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 6 Prozent und ist das höchste Volumen seit dem Rekordjahr 2000, in dem rund 205.000 Quadratmeter vermietet werden konnten.

### CITY UND INNENSTADT: WENIGER GROSSFLÄCHEN VERMIETET

Während die Vermietungsleistung in der City, das heißt dem gesamten Bereich innerhalb des Cityrings zwischen Hauptbahnhof, Theodor-Heuss-Straße, Hauptstätter Straße und Paulinenbrücke, und der Stuttgarter Innenstadt rückläufig war, konnten nahezu alle Außenbezirke ihre Flächenumsätze steigern. Im Vergleich zum Vorjahr fällt auf, dass vor allem in der City und dem Innenstadtbereich weniger Verträge für Flächen über 1.000 Quadratmeter abgeschlossen wurden. Es stehen in diesen Gebieten jedoch einige große Vertragsabschlüsse an, die sich aufgrund längerer Entscheidungsprozesse in das Jahr 2009 verlagert haben.

### POSITIVE ENTWICKLUNG IN DEN CITYRANDLAGEN

Durch die Vertragsunterzeichnung eines Großnutzers für einen Neubau konnte in Leinfelden-Echterdingen im Gegensatz hierzu eine Steigerung der Vorjahresleistung um 73 Prozent erzielt werden. Auch im Gewerbegebiet Fasanenhof konnte ein großer Vertrag über eine Fläche von rund 6.000 Quadratmetern zu einem positiven Gesamtergebnis beitragen. Die Vermietungsleistung im Gebiet Vaihingen/Möhringen wurde maßgeblich durch ein Neubauvorhaben im Stuttgarter Engineering Park mit einer Fläche von zirka 7.000 Quadratmetern beeinflusst, welches bis zum Jahresende nahezu vollständig vermietet werden konnte.

### NEUBAUFLÄCHEN BESONDERS GEFRAGT

Wie schon in den vergangenen Jahren zeigte sich auch in 2008 erneut, dass ältere Gebäude mit Renovierungs- und Instandhaltungsrückstau trotz niedrigerer Angebotsmietpreise nur sehr geringe Vermarktungschancen haben, moderne Neubauten und renovierte Bestandsflächen hingegen wurden vom Markt gut angenommen.

**SHORTFACTS:**

- Vermietungsvolumen stieg um 6 Prozent
- Insbesondere Randlagen verzeichnen deutliches Nachfrageplus
- Große Abschlüsse in City und Innenstadt im Jahr 2009 wahrscheinlich
- Moderne Neubauflächen sind besonders gefragt

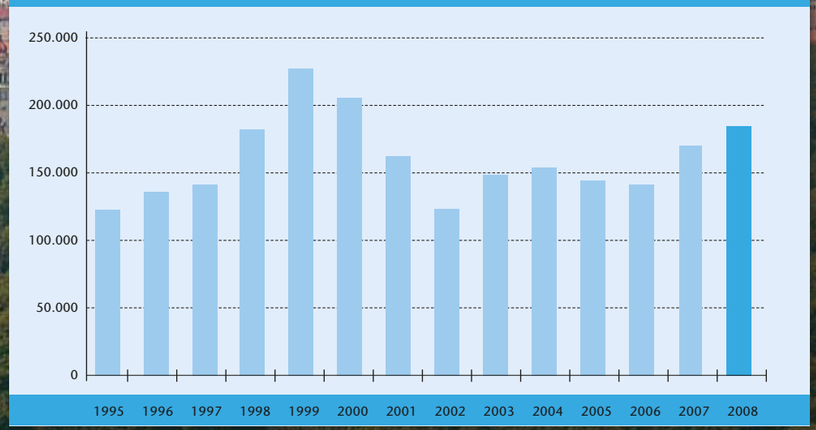
*Bolzstraße 8 – 10, Vermarktung durch ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers*

## VERMIETUNGSLEISTUNG IN STUTTGART UND TEILMÄRKTEN IN M²

| | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| City | 35.350 | 25.350 | 19.000 | 4.600 | 55.100 | 33.300 | 43.000 | 61.500 | 44.400 |
| Innenstadt | 36.600 | 25.710 | 45.000 | 28.400 | 21.700 | 43.200 | 31.300 | 46.600 | 41.700 |
| Vaihingen/Möhringen | 67.400 | 50.550 | 6.300 | 14.450 | 30.800 | 10.400 | 32.600 | 13.700 | 18.500 |
| Fasanenhof | 4.900 | 2.700 | 11.000 | 72.500 | 4.000 | 3.700 | 3.500 | 2.300 | 10.600 |
| Feuerbach/Zuffenhausen | 40.400 | 16.700 | 6.000 | 8.400 | 20.600 | 9.800 | 2.000 | 6.800 | 12.300 |
| Degerloch | 3.830 | 5.700 | 2.700 | 3.000 | 6.000 | 3.400 | 4.500 | 7.200 | 9.200 |
| Weilimdorf | 4.900 | 13.150 | 16.000 | 750 | 3.000 | 6.600 | 6.000 | 5.100 | 12.800 |
| Cannstatt/Wangen | 2.000 | 5.000 | 18.000 | 14.000 | 7.700 | 24.600 | 13.500 | 15.400 | 12.500 |
| Leinfelden-Echterdingen | 10.230 | 14.040 | 3.000 | 2.900 | 3.100 | 10.000 | 3.600 | 10.400 | 18.000 |
| **Gesamt** | **205.610** | **158.900** | **127.000** | **149.000** | **152.000** | **145.000** | **140.000** | **169.000** | **180.000** |

Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2008

## VERMIETUNGSLEISTUNG BÜROFLÄCHEN STUTTGART 1995 – 2008 IN M²




Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2008

# STUTTGART MIT BUNDESWEIT BESTER ENTWICKLUNG.

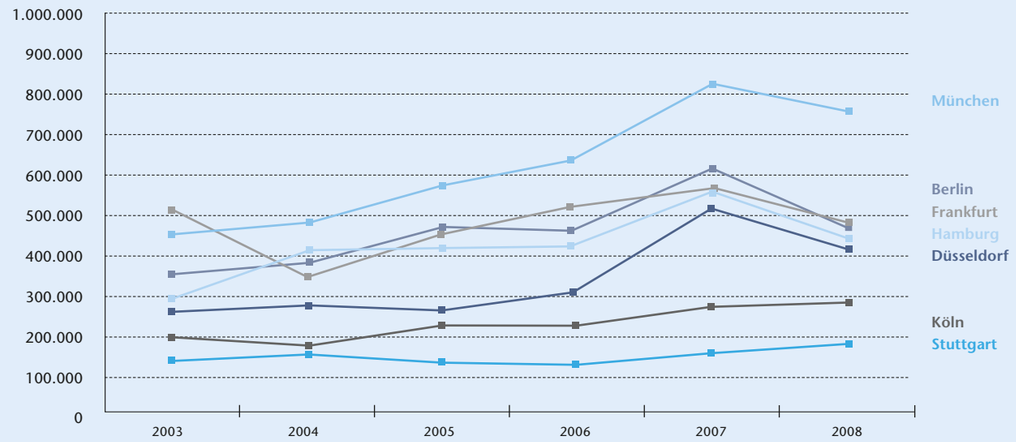
Insgesamt konnten die Big Seven (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) im Jahr 2008 ihre Vorjahresergebnisse nicht übertreffen. Wurden 2007 noch rund 3,5 Millionen Quadratmeter vermietet, waren es 2008 insgesamt nur zirka 3,17 Millionen Quadratmeter, was einem Rückgang von gut 9 Prozent entspricht. Unter den erhobenen Standorten konnten einzig auf dem Stuttgarter und Kölner Büromarkt die Flächenumsätze im Vergleich zum Vorjahr weiter gesteigert werden. In den anderen Metropolen waren die guten Ergebnisse des Vorjahres nicht mehr zu erreichen. Es bleibt anzumerken, dass die Ergebnisse dennoch deutlich über den vor 2007 erreichten Vermietungsleistungen liegen. Im ersten Halbjahr 2008 wurden die Vorjahresergebnisse sogar flächendeckend übertroffen. Allerdings verebbte dieser Aufschwung im dritten und vierten Quartal. Inwieweit sich hier bereits Auswirkungen der Finanzkrise bemerkbar machten, lässt sich momentan nur schwer verifizieren. Einige Gesuche wurden beispielsweise aufgrund laufender Entscheidungsprozesse auf 2009 verschoben. Durch die sich abzeichnende konjunkturelle Entwicklung ist für 2009 jedoch mit einer bundesweit rückläufigen Entwicklung der Vermietungsleistung zu rechnen.

**SHORTFACTS:**

- Umsatzvolumen der Big Seven in 2008 leicht rückläufig
- Mietpreisentwicklung bundesweit dennoch positiv

Trotz des leichten Umsatzrückgangs haben sich die Mietpreise an den Big-Seven-Standorten weiterhin positiv entwickelt. Vor allem in Toplagen wurden die Spitzenmieten des Vorjahres übertroffen.

## FLÄCHENUMSATZ DER BIG SEVEN 2003 – 2008




Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2008

# VERMIETUNGSLEISTUNG NACH BRANCHEN.

Die nachfragestärkste Gruppierung war 2008 die der „Sonstigen Büronutzer“. Sie umfasst vor allem Dienstleister wie Ingenieure, Architekten, Ärzte, aber auch Industrie-, Handels- und Verkehrsunternehmen. Während durch Freiberufler eher Abschlüsse für kleinere Flächen generiert wurden, konnten größere Vertragsabschlüsse vor allem aufgrund von Umstrukturierungen beziehungsweise Standortkonzentrationen einzelner Großunternehmen verzeichnet werden. Mit rund 66.500 Quadratmetern und 37 Prozent war der Anteil der „Sonstigen Büronutzer“ an der gesamten Vermietungsleistung nahezu identisch mit dem Ergebnis des Vorjahres.

**BRANCHENVERTEILUNG IN %**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Medien/Kommunikation | 5,02 | 4 | 8 | 6,64 | 6,27 | 5,56 |
| Finanzdienstleister | 8,04 | 34 | 12 | 9,93 | 10,36 | 15,78 |
| Consultants | 7,03 | 5 | 10 | 20,29 | 18,4 | 13,39 |
| Öffentliche Hand | 4,02 | 9 | 21 | 3,21 | 17,75 | 7,22 |
| Sonstige | 20,98 | 29 | 28 | 35,21 | 37,28 | 36,94 |
| Energie/Industrie | 52,23 | 9 | 13 | 12,86 | – | – |
| IT | 2,68 | 10 | 8 | 11,86 | 9,94 | 21,11 |
| Gesamt | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2008

Deutlich zugenommen hat die Nachfrage der IT- und Telekommunikationsbranche. Sie konnte ihr Ergebnis um mehr als 20.000 Quadratmeter steigern. (Ergebnis 2007: 16.800 Quadratmeter.) Der Anteil dieser Branche an der Gesamtvermietungsleistung lag damit bei rund 21 Prozent.

Auch seitens der Finanzdienstleister war ein deutlicher Zuwachs der Nachfrage zu verzeichnen. Mit 28.400 Quadratmetern lag die Summe der an diese Branche vermieteten Büroflächen rund 62 Prozent über dem Wert des Vorjahres. Eine fast unveränderte Nachfragesituation war seitens der Medien- und Kommunikationsunternehmen festzustellen. Hier wurden erneut rund 10.000 Quadratmeter Fläche nachgefragt und angemietet.

Leicht zurückgegangen sind die Mietvertragsabschlüsse in der Gruppe der Consultants. Erreichten diese im Vorjahr noch einen Anteil von 18,4 Prozent an der Gesamtvermietungsleistung, waren es 2008 nur noch 13,3 Prozent. Auch die Nachfrage der öffentlichen Hand ließ im Vergleich zum Vorjahr nach. Sie lag 2008 bei rund 7,2 Prozent und damit deutlich unter den 17,75 Prozent des Jahres 2007. Hier hatte sich jedoch ein Mietvertragsabschluss der Universität Stuttgart sehr deutlich auf das überdurchschnittlich gute Ergebnis ausgewirkt.

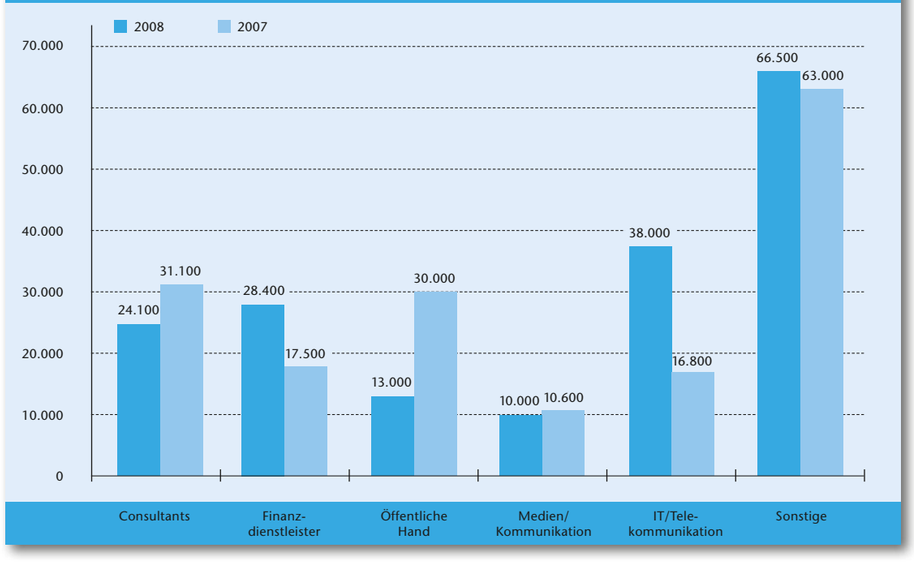
**➡ SHORTFACTS:**

- IT-Branche mit stärkstem Umsatzplus
- „Sonstige Nutzer“ mit Abstand größte Mietergruppierung
- Nachfrage seitens der öffentlichen Hand stark rückläufig
- Medien- und Kommunikationsunternehmen mit stabiler Nachfrageentwicklung

*Porsche Museum, Fertigstellung 01/2009*

*Bibliothek Stuttgart 21, angenommene Besucherzahl zirka 1 Million pro Jahr*

**NACHFRAGE DER VERSCHIEDENEN BRANCHEN ZUM 31.12.2008 (IN M²)**




Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2008

# VERMIETUNGSLEISTUNG NACH FLÄCHENGRÖSSEN.

**SHORTFACTS:**

- Die meisten Verträge wurden für Flächen < 500 Quadratmeter unterzeichnet
- Insgesamt 264 Vertragsabschlüsse in 2008
- Flächen bis 2.000 Quadratmeter bildeten eindeutigen Marktschwerpunkt

Wie bereits in den Vorjahren wurden 2008 die meisten Mietverträge für Flächen unter 500 Quadratmeter abgeschlossen. Insgesamt waren es 179 Verträge über insgesamt 45.800 Quadratmeter Fläche und damit 12 Verträge mehr als 2007.

Eine Steigerung um 8 auf insgesamt 48 Verträge war im Flächensegment von 500 bis 999 Quadratmeter feststellbar. In der Größenordnung zwischen 1.000 und 1.999 Quadratmeter wurden 20 Verträge unterzeichnet.

Ebenfalls erhöhte sich die Anzahl der Vertragsabschlüsse im Segment von 2.000 bis 4.999 Quadratmeter. Waren es im Vorjahr noch 10, wurden 2008 bereits 14 Vertragsabschlüsse erzielt, was 26 Prozent der Gesamtvermietungsleistung entspricht. Ein Großteil dieser Verträge wurde in Stuttgart Nord durch einen großen Automobilzulieferer unterzeichnet, während die Entwicklung in der City und Innenstadt rückläufig war.

Für Flächen über 5.000 Quadratmeter wurden 3 Verträge unterzeichnet, davon der größte über eine Fläche von rund 11.000 Quadratmetern in Leinfelden-Echterdingen.

Insgesamt wurden 2008 264 Vertragsabschlüsse getätigt. Der Anteil der Flächensegmente an der Gesamtvermietungsleistung stellt sich ähnlich wie im Vorjahr dar. Das Segment über 5.000 Quadratmeter hat im Gegensatz zu den Flächen von 2.000 bis 4.999 Quadratmetern jedoch Anteile verloren. Erneut zeigt sich, dass in Stuttgart Büroflächen bis 2.000 Quadratmeter den Marktschwerpunkt bilden.

**VERTRÄGE NACH FLÄCHENGRÖSSEN IM VERGLEICH**

| | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 |
|---|---|---|---|---|
| | m² | | % | |
| < 500 m² | 45.800 | 46.000 | 25 | 27 |
| 500 – 999 m² | 33.300 | 28.500 | 19 | 17 |
| 1.000 – 1.999 m² | 27.600 | 31.000 | 15 | 18 |
| 2.000 – 4.999 m² | 46.500 | 30.000 | 26 | 18 |
| > 5.000 m² | 26.800 | 33.500 | 15 | 20 |
| | 180.000 | 169.000 | 100 | 100 |
| **VERTRÄGE NACH ANZAHL** | | | | |
| < 500 m² | 179 | 167 | | |
| 500 – 999 m² | 48 | 40 | | |
| 1.000 – 1.999 m² | 20 | 21 | | |
| 2.000 – 4.999 m² | 14 | 10 | | |
| > 5.000 m² | 3 | 4 | | |
| | 264 | 242 | | |

Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2008

**BÜROMARKTDATEN STUTTGART 1993 – 2008**

| Jahr | Volumen in m² | Repräsentative Spitzenmieten | Durchschnittsmieten City | Leerstand in m² | Leerstand in % | Angebotsbestand in Mio. m² | Fertigstellungsvolumen in m² | Vorvermietungsvolumen in m² |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1993 | 140.000 | 16,36 € | 14,50 € | 160.000 | 2,80 | 5,609 | 345.000 | k. A. |
| 1994 | 120.000 | 14,83 € | 13,60 € | 225.000 | 4,00 | 5,926 | 317.000 | k. A. |
| 1995 | 120.000 | 14,32 € | 13,35 € | 190.000 | 3,30 | 6,056 | 130.000 | k. A. |
| 1996 | 135.000 | 14,32 € | 12,75 € | 290.000 | 4,90 | 6,108 | 52.000 | k. A. |
| 1997 | 140.000 | 14,83 € | 12,65 € | 270.000 | 4,50 | 6,231 | 123.000 | k. A. |
| 1998 | 180.000 | 15,08 € | 13,85 € | 186.000 | 2,80 | 6,266 | 35.000 | k. A. |
| 1999 | 230.000 | 15,85 € | 14,80 € | 118.000 | 1,80 | 6,296 | 39.000 | k. A. |
| 2000 | 205.000 | 16,87 € | 14,90 € | 100.000 | 1,50 | 6,356 | 60.000 | k. A. |
| 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 € | 13,50 € | 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 |

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

Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2008

# MIETPREISNIVEAU INSGESAMT STABIL.

Die Mietpreise des Stuttgarter Büromarktes haben sich weiterhin positiv entwickelt. Die Spitzenmieten in City und Innenstadt konnten gesteigert werden, während die Durchschnittsmieten überwiegend stabil blieben.

**GUTE PREISENTWICKLUNG FÜR INNENSTADT UND CITY**

Die Spitzenmiete in der City stieg in 2008 auf 18,00 Euro pro Quadratmeter. Dieser Wert wurde in den Topobjekten Königsbau Passagen und City Plaza erreicht. Freie Flächen stehen in diesen Gebäuden aktuell nur noch in äußerst geringem Umfang zur Verfügung. Die Durchschnittsmiete in der City entsprach mit 14,50 Euro pro Quadratmeter exakt dem Wert aus dem Jahr 2007. Auch im Innenstadtbereich blieb die Durchschnittsmiete mit 11,00 Euro pro Quadratmeter auf dem Niveau des Vorjahres. Die Spitzenmiete konnte auch in dieser Lage von 14,00 Euro pro Quadratmeter auf 14,30 Euro pro Quadratmeter angepasst werden.

Die steigenden Spitzenmieten in den stark nachgefragten Lagen City und Innenstadt sind klare Indizien für einen stark ausgeprägten Bedarf an hochwertigen und modernen Büroflächen.

**TEILS INDIFFERENTES BILD IN DEN AUSSENBEZIRKEN**

Die Außenbezirke zeichneten sich durch unterschiedliche Mietpreisentwicklungen aus. Im Stuttgarter Süden blieb die Spitzenmiete stabil, während sich der Durchschnittsmietpreis von 10,70 Euro pro Quadratmeter auf einen Wert von 11,00 Euro pro Quadratmeter steigerte. Der Grund hierfür liegt vor allem in einer verhältnismäßig hohen Anzahl von Vertragsabschlüssen über Flächen in Neubauprojekten.

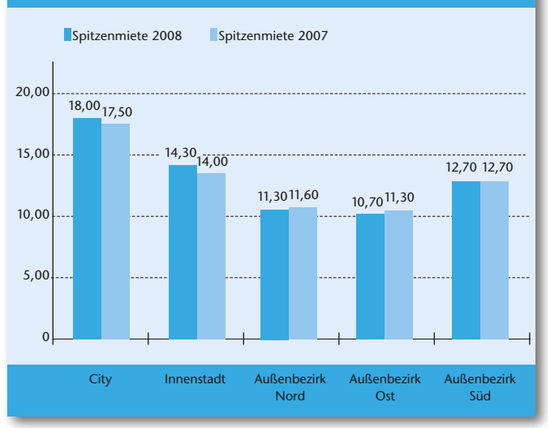
Im Außenbezirk Nord hielt sich die Durchschnittsmiete auf einem Niveau von 10,20 Euro pro Quadratmeter. Die Spitzenmiete hingegen entwickelte sich leicht rückläufig und sank von 11,60 Euro pro Quadratmeter auf 11,30 Euro pro Quadratmeter.

Im östlichen Außenbezirk gingen sowohl die Spitzenmiete als auch die Durchschnittsmiete leicht zurück. 2007 lagen diese noch bei Euro 11,30 pro Quadratmeter beziehungsweise Euro 9,10 pro Quadratmeter.

**SHORTFACTS:**

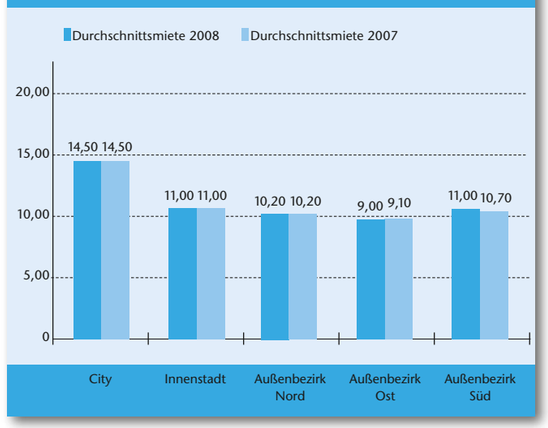
- Spitzenmiete von 18 Euro pro Quadratmeter in der City
- Außenbezirke entwickeln sich leicht unterschiedlich
- Durchschnittsmieten überwiegend stabil

**SPITZENMIETEN 2008 UND 2007 IN €/M²**



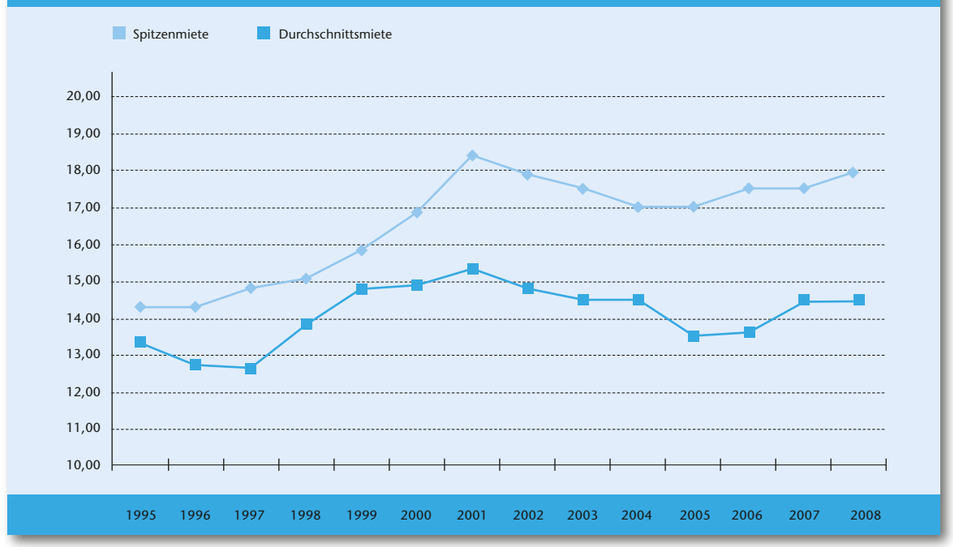

Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2008

**DURCHSCHNITTSMIETEN 2008 UND 2007 IN €/M²**



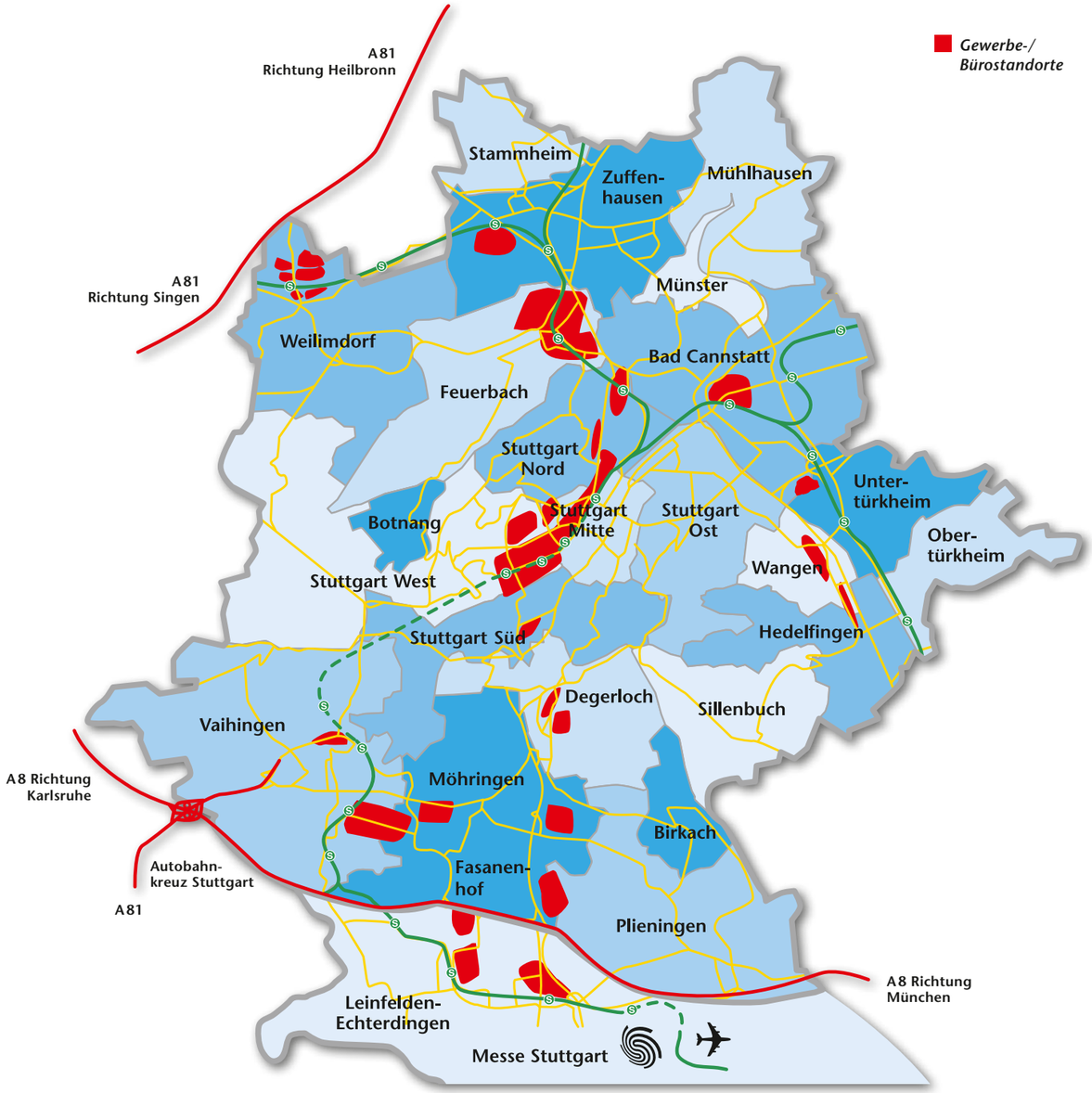

Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2008

**SPITZENMIETE UND DURCHSCHNITTSMIETE CITY 1995 – 2008**




Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2008

## BÜROMARKT STUTTGART IM ÜBERBLICK.

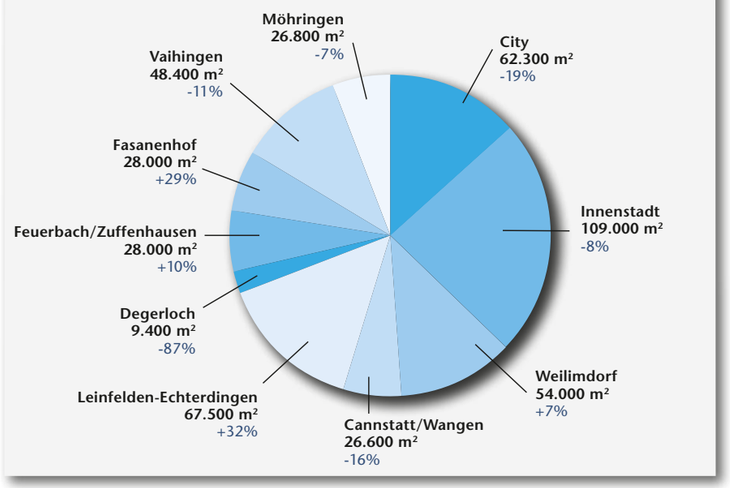



## SINKENDE ANGEBOTSRESERVE IN CITY UND INNENSTADT.

Zum 31.12.2008 lag die Angebotsreserve kurzfristig beziehbarer Flächen bei rund 460.000 Quadratmetern. Bei einem Gesamtflächenbestand von rund 7,36 Millionen Quadratmetern entspricht dies einer Leerstandsquote von 6,2 Prozent. Das Flächenangebot in den City- und Innenstadtlagen reduzierte sich damit weiter. Waren 2007 in der City noch rund 76.200 Quadratmeter verfügbar, liegt die Angebotsreserve hier inzwischen nur noch bei rund 62.300 Quadratmetern. Die Innenstadt verfügte 2007 noch über eine Reserve von rund 118.000 Quadratmetern, die sich aktuell auf 109.000 Quadratmeter reduziert hat. Hauptgrund hierfür: Nur wenige Neubauten wurden fertiggestellt, einige davon ausschließlich für Eigennutzer. Auch am Teilmarkt Degerloch konnte die Angebotsreserve durch eine Großvermietung von 17.600 auf zirka 9.400 Quadratmeter reduziert werden.

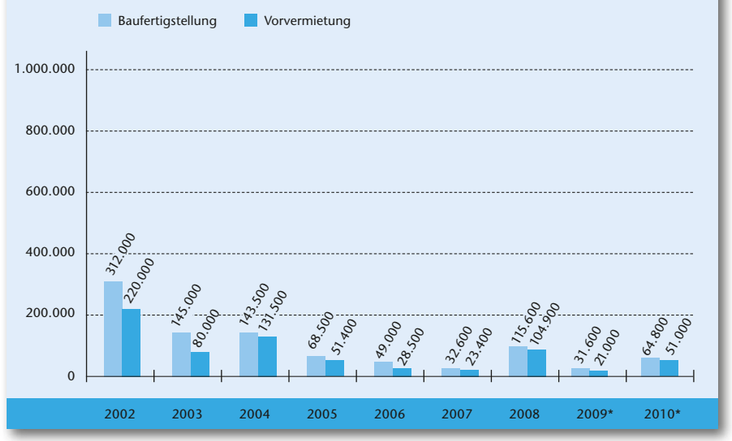
Deutlich zugenommen haben die Leerstände in den Teilmärkten Leinfelden-Echterdingen und Fasanenhof. In Leinfelden wurden einige große Verwaltungsgebäude freigesetzt. Im Gewerbegebiet Fasanenhof wurde das ehemalige Debitel Verwaltungsgebäude mit zirka 12.000 Quadratmetern von einem Projektentwickler erworben. Die Flächen sollen dem Markt kurzfristig wieder zugeführt werden.

**ANGEBOTSRESERVE AN BÜROFLÄCHEN ZUM 31.12. 2008 IM VERGLEICH ZUM 31.12. 2007 IN PROZENT**




Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2008

**FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN 2002 BIS 2010**




Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2008 *geschätzt

# STUTTGART NORD. POTENZIAL FÜR POSITIVE ENTWICKLUNG.

Die vor Jahren aus akutem Mangel errichteten Büroflächen an der Heilbronner Straße wurden in den letzten 24 Monaten immer wieder als attraktives Gebiet bewertet. Hauptbegründung: die gute Anbindung an die A 81 und, in Teilbereichen, der S-Bahn-Anschluss.

Die Zahl der abgeschlossenen Mietverträge bestätigt diese positive Einschätzung nicht. Im Bereich bis zum Pragsattel waren kaum Vermietungen zu verzeichnen. Zwischen Pragsattel und Feuerbach wurden immerhin einige wenige Mietverträge geschlossen. Nachfrager waren die öffentliche Hand und die Automobilzulieferer-industrie.

**PRAGSATTEL**
Die seit längerem im Raum stehende Vision der City Prag könnte 2009 vorangetrieben werden. Neben dem bereits im Bau befindlichen Projekt für altengerechtes Wohnen an der Maybachstraße wird zudem mit einer Lösung für die ehemaligen Flächen der Firma Sabet gerechnet. Mit Fertigstellung beziehungsweise Realisierung dieser Projekte würde die seit Jahren gewünschte Wohnbebauung mit Nahversorgern entstehen.

Bei der Porsche AG denkt man über den Bau einer Vertriebsniederlassung an der Heilbronner Straße nach. Das entsprechende Grundstück gehört dem Unternehmen bereits.

An der Kreuzung Rheinstahl-/Ecke Stresemannstraße entwickelt die Bülow AG das Büroprojekt „Skyline“: Hier werden ein Flachbau mit zirka 9.800 Quadratmetern, ein Hochhaus mit 11.000 Quadratmetern und damit insgesamt rund 21.000 Quadratmeter Bürofläche entstehen.

*Büroprojekt Skyline, Entwickler: Bülow AG*

Zwischen Pragsattel und Feuerbach ist ein weiterer Bauabschnitt des Projektes OASIS mit zirka 10.000 Quadratmetern geplant.

Auch künftig wird die Gewinnung von Nutzern an diesen Standorten entscheidend von den Möglichkeiten der Nahversorgung abhängen.

**FEUERBACH/ZUFFENHAUSEN**
Hier wurden Umsätze einmal mehr überwiegend durch ansässige Unternehmen generiert. Die Wandlung Feuerbachs hin zum Dienstleistungsstandort schreitet weiter fort, wobei der Standort auch weiterhin stark durch Automobilhersteller und die Zuliefererindustrie geprägt werden wird.

Die Entwicklung freigesetzter Produktionsareale wird künftig ein zentrales Thema sein. Zu Lofts umgebaut, ziehen diese vor allem Unternehmen aus der Medien- und Kommunikationsbranche an. Zudem eröffnet die Ausweisung als Industriegebiet die Möglichkeit, neue Produktionsbetriebe anzusiedeln.

**WEILIMDORF**
Dieser Standort, bestehend aus einem neuen, eher bürolastigen und einem älteren, überwiegend gewerblich geprägten Gebiet, hat sich im letzten Jahr kaum verändert. Vom Hauptbahnhof aus in zirka 15 Minuten mit der S-Bahn zu erreichen, finden sich hier überwiegend unternehmensnahe Dienstleister und beratende Berufsgruppen. Die Entwicklung des Standortes wird stark von einem Großnutzer abhängen, welcher derzeit eine Verlagerung in Richtung Stuttgarter City erwägt. Dies würde einige 10.000 Quadratmeter an Büroflächen freisetzen.

*Gewerbegebiet Feuerbach, Pragsattel*

**Marktkennzahlen Feuerbach/ Zuffenhausen**
In Zuffenhausen waren keine wesentlichen Vermietungen zu verzeichnen. So entfielen, wie bereits in den letzten Jahren, die meisten Vermietungen dieses Teilmarkts auf Feuerbach. Hier konnte schon 2007 eine Umsatzsteigerung von 4.800 auf 6.800 Quadratmeter erzielt werden. 2008 verzeichnete dieses Gebiet einen Zuwachs des Flächenumsatzes um 180 Prozent. Insgesamt wurden rund 12.300 Quadratmeter Fläche vermietet. 22 Prozent davon waren bis 999 Quadratmeter groß. Verschiedene Großanmietungen über Flächen zwischen 1.000 und 4.500 Quadratmetern erreichten einen Anteil von 78 Prozent. Das Mietpreisniveau bewegte sich in über 89 Prozent der unterzeichneten Verträge zwischen 10,00 und 11,00 Euro pro Quadratmeter. Eine Veränderung des Flächenbestandes durch Neubauten war nicht zu verzeichnen.

**Marktkennzahlen S-Weilimdorf**
2008 wurden in Weilimdorf zirka 12.800 Quadratmeter Fläche umgesetzt. Dies entspricht einer Steigerung von 250 Prozent gegenüber 2007. Ursache für das Plus waren zwei Großverträge, die rund 67 Prozent des Marktumsatzes ausmachten. Die Mieter sind ein IT-Unternehmen und ein Automobilzulieferer. 53 Prozent der Verträge wurden zu Preisen bis 9,00 Euro pro Quadratmeter unterzeichnet. Bei weiteren 8 Prozent lag die Preisspanne zwischen 9,00 und 10,00 Euro pro Quadratmeter. 33 Prozent der Verträge wurden für Preise zwischen 10,00 und 11,00 Euro pro Quadratmeter abgeschlossen. Im Vergleich zu 2007 haben sich die Abschlüsse bis 8,00 Euro pro Quadratmeter um 19 Prozent reduziert. Der Angebotsbestand hat sich 2008 leicht erhöht. Auch hier gilt: Ältere Flächen mit einfacher Ausstattungsqualität erfahren starke Preisabschläge oder bleiben unvermietet.

**SHORTFACTS:**

- Zahlreiche neue Projekte in Planung
- Pragsattel könnte durch Wohnbebauung mit Nahversorgern aufgewertet werden

## STUTTGARTER CITY/INNENSTADT. BEGEHRTE LAGE MIT GUTEN AUSSICHTEN.

Ziel der meisten Investoren und Nutzer 2008 war einmal mehr die Stuttgarter City, also der Bereich innerhalb des Cityrings und dessen angrenzende Gebiete.

Die Entscheidung zur Umsetzung von Stuttgart 21 sowie die niedrigen Fertigstellungsraten der letzten Jahre haben im Umfeld des Stuttgarter Hauptbahnhofes sowohl auf dem Baufeld A1 als auch im Bereich der Lautenschlagerstraße die konkrete Planung verschiedenster Projekte nach sich gezogen – teilweise sogar bereits den Beginn der Umsetzung.

Die zweite Jahreshälfte 2008 war bei einigen Entwicklern durch zeitliche Verzögerungen geprägt – möglicherweise bedingt durch geänderte Finanzierungsanforderungen. Die Vielzahl der Projekte zeigt jedoch die ungebrochene Dynamik, die im Gebiet rund um den Stuttgarter Hauptbahnhof herrscht.

*„Bülow Carré", Entwickler: Bülow AG, Lautenschlagerstraße*

So wird die Stadt Stuttgart beispielsweise den Bereich der Lautenschlagerstraße zwischen Börsenplatz und Hauptbahnhof aufwerten. Denn die absolut innerstädtische Lage und die unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof sind entscheidende Kriterien für eine Anmietung. Durch die Fortführung der Gebäudekante des Zeppelin Carré bis zum Börsenplatz soll ein einheitliches Straßenbild geschaffen werden. In Verbindung mit dem derzeit in der Sanierung befindlichen Parkhaus der Kaufhof AG wird die Lautenschlagerstraße dann in einem neuen Bild erscheinen.

**DA VINCI**

Die Entwicklung der Stuttgarter City wird durch das Projekt „Da Vinci" nachhaltig beeinflusst werden. Der klangvolle Name steht für die geplante Erweiterung des Kaufhauses Breuninger, seine Verbindung mit dem Karlsplatz sowie die Zentralisierung verschiedenster Dienststellen des Landes Baden-Württemberg. Die Fertigstellung der neuen Flächen mit einem Umfang von rund 45.000 Quadratmetern ist derzeit für 2013 avisiert.

*„Postquartier", Entwickler: Hines, Lautenschlagerstraße 17*

**Marktkennzahlen S-City/Innenstadt**

Mit 86.100 Quadratmetern wurden 2008 in der City und Innenstadt zirka 21 Prozent weniger Flächen umgesetzt als 2007. 49 Prozent der angemieteten Büroflächen waren bis 999 Quadratmeter groß, weitere 25 Prozent lagen zwischen 1.000 und 1.999 Quadratmetern. Der Anteil der Flächen zwischen 2.000 und 4.999 Quadratmetern lag mit 15,5 Prozent nahezu auf Vorjahresniveau. Jedoch wurde statt dreier Verträge in 2007 nur ein Großvertrag unterzeichnet. 2007 wurden 28 Prozent der Flächen zu Preisen bis 9,00 Euro pro Quadratmeter vermietet. 2008 erreichten die Flächen bis 11,00 pro Quadratmeter einen Anteil von rund 25 Prozent. Weitere 45 Prozent konnten zu Preisen zwischen 11,00 und 13,00 Euro pro Quadratmeter vermietet werden. 9,3 Prozent erzielten Preise zwischen 16,00 und 17,00 Euro pro Quadratmeter. Das Segment oberhalb von 17,00 Euro pro Quadratmeter erreichte einen Anteil von 8 Prozent. Aufgrund fehlender Neubauflächen war ein Trend zu steigenden Mietpreisen in City und Innenstadt erkennbar. Die durchschnittliche Mietvertragsgröße verringerte sich von 680 auf 600 Quadratmeter.

## STUTTGART OST. GEWINNT AN ATTRAKTIVITÄT.

Die im Jahr 2007 geplanten Veränderungen wurden bisher nur teilweise umgesetzt, was vor allem an den wirtschaftlichen Entwicklungen im letzten Quartal 2008 liegen dürfte. Die avisierte Werkserweiterung der Daimler AG wurde beispielsweise ebenso überdacht wie die 2008 kurzfristig getroffene Entscheidung zum Neubau eines Hochhauses. Zum jetzigen Zeitpunkt steht fest: Das Gelände zur Werkserweiterung wird erworben, der Bau des Hochhauses, welches das bestehende Bürogebäude auf dem Werksareal ersetzen sollte, jedoch zurückgestellt.

*Entwicklungsgebiet Areal Güterbahnhof Bad Cannstatt*

Die weitere Entwicklung des Projektes Neckarpark mit einer Gesamtgröße von 55 Hektar wird vorangetrieben. Ab Mitte 2009 erfolgt der Umbau der Mercedes-Benz Arena, ehemals Gottlieb-Daimler-Stadion, in ein reines Fußballstadion.

Für zwei der vier geplanten Hotelprojekte auf dem Areal des ehemaligen Güterbahnhofs direkt an den Cannstatter Wasen wurden mittlerweile Betreiber gefunden. Hier werden ein Holiday Inn sowie ein Express by Holiday Inn mit jeweils 150 Zimmern entstehen. Zudem soll, neben der aufwendigen Sanierung des Mineralbades, die ehemalige Villa Berg zu einem Spitzenhotel mit zirka 200 Zimmern und Sterne-Gastronomie ausgebaut werden. Ergänzt wird das Gesamtprojekt um eine Wohnbebauung mit zirka 70 Wohneinheiten.

Die Ansiedlung der verschiedenen Hotelprojekte im Bereich des Neckarparks wird die Attraktivität des Bürostandortes weiter erhöhen, der sich zudem durch die gute Anbindung an die B10, die S-Bahn und den Hauptbahnhof auszeichnet.

**Marktkennzahlen S-Ost**

Die 2008 für den Stadtteil abgeschlossenen Mietverträge zeigen deutlichen Bedarf an modernen Büroflächen: Rund 30 Prozent wurden für Räumlichkeiten im Cannstatter Carré unterzeichnet, dem im Jahr 2007 fertiggestellten Büro- und Einzelhandelsobjekt.

Das durchschnittliche Vermietungsvolumen der letzten 7 Jahre lag bei rund 14.000 Quadratmetern. 2008 wurden zirka 12.500 Quadratmeter vermietet – ein Rückgang von zirka 10 Prozent gegenüber 2007. 57 Prozent der Flächen wurden zu Preisen bis 9,00 Euro pro Quadratmeter vermietet, weitere 25 Prozent zwischen 9,00 und 10,00 Euro pro Quadratmeter. Für 14 Prozent der Flächen wurden Preise zwischen 10,00 und 11,00 Euro pro Quadratmeter bezahlt. Zirka 40 Prozent der Verträge wurden für Flächen bis 1.000 Quadratmeter unterzeichnet. (Vorjahreswert: 28 Prozent.) Im Segment zwischen 1.000 und 4.000 Quadratmeter konnten 2008 3 Verträge unterzeichnet werden. Hier hob ein Großnutzer mit 4.000 Quadratmetern den Durchschnitt an. Die ansässigen Branchen, welche oft die Nähe zur Daimler AG suchen, reichen von sonstigen Büronutzern über Medien- bis hin zu IT-Unternehmen.

Das Flächenangebot blieb unverändert, neue Entwicklungen sind derzeit nicht geplant. Die angedachten Veränderungen der Daimler AG wurden auf unbestimmte Zeit zurückgestellt.

# STUTTGART SÜD. GUTE BASIS MIT BESTEM ANSCHLUSS.

Auch 2008 konnte der Stuttgarter Süden mit seinen Teilmärkten Degerloch, Vaihingen, Möhringen, Fasanenhof und Leinfelden-Echterdingen eine Steigerung der Vermietungsleistung erzielen. Die Hauptgründe hierfür sind sicherlich die gute Anbindung an die Autobahn A 8, an die Bundesstraße B 27 sowie die Nähe zum Flughafen. Die Bautätigkeit war, mit wenigen Ausnahmen, im vergangen Jahr recht verhalten. Einige Neubau- als auch seit längerem leerstehende Bestandsflächen wurden belegt.

**VAIHINGEN/MÖHRINGEN**
Am Standort Vaihingen/Möhringen wurden, abgesehen von einem Neubau im Stuttgarter Engineering Park, keine weiteren Projekte realisiert. Jedoch sind insbesondere rund um den Bahnhof im Gewerbegebiet Vaihingen einige interessante Projekte in Planung: Dies wird die Entwicklung hin zu einem homogenen Dienstleistungsstandort weiter vorantreiben. Die Projekte können jedoch ausschließlich auf Basis einer ausreichenden Vorvermietungsquote realisiert werden.

Wie sich der geplante Omnibus-Fernbahnhof auf den Büromarkt in Vaihingen auswirken wird, bleibt abzuwarten. Auf dem vorgesehenen Gelände werden zusätzlich Einzelhandelsflächen und eventuell ein Hotel angesiedelt.

**STEP – STUTTGARTER ENGINEERING PARK**
Der zum Stadtteil Vaihingen gehörende Stuttgarter Engineering Park verdient als Bürostandort mit eigener Infrastruktur eine separate Erwähnung. Erst vor wenigen Jahren erschlossen, besteht er inzwischen aus sieben Bürogebäuden mit insgesamt rund 87.000 Quadratmetern Bürofläche sowie zirka 8.000 Quadratmeter Servicefläche. In diesem Jahr wurde das Bürogebäude STEP 8.1 fertiggestellt. Erfolgte der Baubeginn noch ohne jegliche Vorvermietung, konnten inzwischen 97 Prozent der Fläche belegt werden. Grund für die ungebrochen hohe Nachfrage an diesem Standort ist, neben dem umfangreichen Dienstleistungsangebot mit Einrichtungen wie Conference Center, Betriebsrestaurant, Kindertagesstätte und kleineren Ladengeschäften, vor allem das durchdachte Flächenkonzept. Dieses erlaubt die Unterbringung von Mietern mit kleinem Flächenbedarf, erfüllt jedoch auch die Anforderungen von Großnutzern.

Da sich die Nachfrage auf einem nach wie vor guten Niveau hält, ist davon auszugehen, dass weitere Projekte realisiert werden.

**Marktkennzahlen Vaihingen/ Möhringen und STEP**
Der Umsatz stieg 2008 um zirka 30 Prozent auf 18.500 Quadratmeter. Die durchschnittliche Vermietungsleistung der letzten 7 Jahre von rund 28.200 Quadratmetern wurde nicht erreicht, der Nachfragerückgang des Vorjahres scheint jedoch überwunden. Die Zahl der Verträge stieg im Vergleich zu 2007 um 240 Prozent. Zirka 40 Prozent der Flächen wurden im STEP Stuttgarter Engineering Park vermietet. 90 Prozent der übrigen Flächen lagen im Gewerbegebiet Vaihingen, die restlichen 10 Prozent in Möhringen.

74 Prozent der vermieteten Flächen in Vaihingen/Möhringen waren bis 999 Quadratmeter groß. 11,5 Prozent konnten zu Preisen bis 8,00 Euro pro Quadratmeter, 32 Prozent zwischen 8,00 und 9,00 Euro pro Quadratmeter und 25,7 Prozent zwischen 9,00 und 10,00 Euro pro Quadratmeter vermietet werden. 11,6 Prozent lagen zwischen 15,00 und 16,00 Euro pro Quadratmeter.

Im Gebiet STEP war der Neubau Step 8.1 wichtigstes Projekt. 83,4 Prozent aller Mietverträge wurden zu Preisen zwischen 12,00 und 13,00 Euro pro Quadratmeter unterzeichnet.
34 Prozent der vermieteten Flächen waren bis 499 Quadratmeter, weitere 30 Prozent bis 999 Quadratmeter groß. 36 Prozent entfielen auf das Segment zwischen 1.000 und 1.999 Quadratmeter. Sowohl die Anzahl der unterzeichneten Verträge als auch die Summe der vermieteten Fläche verdoppelten sich.

**FASANENHOF**
Das Gewerbegebiet Fasanenhof glich 2008 einer einzigen Großbaustelle. Denn der Bau der EnBW City mit rund 70.000 Quadratmetern lief auf Hochtouren, damit der Umzug aus der City pünktlich Ende 2008 erfolgen konnte. Parallel dazu wurde mit den Arbeiten am neuen Stadtbahnanschluss begonnen, der bis 2010 fertiggestellt werden soll. Nach wie vor erfreuen sich die Büroflächen im Businesspark Stuttgart, der mit seiner Park- und Servicephilosophie unterschiedlichste Bürodienstleister zur Anmietung gewinnen konnte, einer guten Nachfrage.

Derzeit sind keine weiteren Neubauprojekte in Planung. Jedoch soll das ehemalige, bereits seit Jahren leerstehende Verwaltungsgebäude von Debitel mit seinen rund 12.000 Quadratmetern saniert und dem Markt erneut zugeführt werden.

*Gewerbegebiet Fasanenhof*

*Gewerbegebiet Vaihingen*

*STEP Gewerbepark mit Neubau STEP 8.1,*
*Vermarktung durch ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers*

*EnBW-City, Fertigstellung 01/2009*

*Neue Messe Stuttgart, inklusive Flughafen Stuttgart*

*Compas Commerce Park Stuttgart in Degerloch, Flächenmanagement und Vermarktung durch ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers*

**Marktkennzahlen Fasanenhof**
Die durchschnittliche Vermietungsleistung der letzten 7 Jahre lag bei zirka 3.500 Quadratmetern. 2007 wurden nur 2.300 Quadratmeter vermietet. Die Inbetriebnahme der neuen EnBW-Zentrale hat den Standort in 2008 jedoch belebt: 16 Verträge, doppelt so viele wie im Vorjahr, wurden unterzeichnet, darunter ein Abschluss durch einen Großnutzer über 5.800 Quadratmeter. Nahezu 34 Prozent der Verträge wurden über Flächen bis 499 Quadratmeter geschlossen. Der Bereich von 500 bis 999 Quadratmeter erreichte einen Anteil von 12 Prozent. In 13 Prozent der Fälle lagen die Preise zwischen 8,00 Euro und 10,00 Euro pro Quadratmeter. In 87,8 Prozent zwischen 10,00 und 11,00 Euro pro Quadratmeter. Noch ist im Fasanenhof kein Branchenschwerpunkt festzustellen. Die für Sommer 2010 avisierte Fertigstellung der Stadtbahnlinie wird sich positiv auf den Standort auswirken. Neue Flächenpotenziale sind nicht entstanden. Die seit Jahren leerstehende Debitel Zentrale soll saniert und dem Markt wieder zugeführt werden.

**LEINFELDEN-ECHTERDINGEN**
Der Standort Leinfelden-Echterdingen, der sich vor allem durch seine unmittelbare Nähe zum Flughafen sowie einen eigenen S-Bahn-Anschluss auszeichnet, konnte in diesem Jahr ein deutlich gesteigertes Vermietungsergebnis erzielen. Im Gewerbegebiet Echterdingen fiel die Entscheidung für ein neues Bürogebäude mit zirka 13.000 Quadratmetern. Von dieser Fläche wurden bereits rund 80 Prozent an einen IT-Dienstleister vorvermietet. Dies wird dem infrastrukturell gut ausgebildeten, aber nach wie vor stark gewerblich geprägten Standort einen weiteren Impuls hin zum Dienstleistungsstandort geben – und ihn dadurch weiter aufwerten. Hingegen ist im direkt an die Autobahn A 8 angrenzenden Gewerbegebiet Leinfelden im kommenden Jahr mit größeren Leerständen zu rechnen, da einige große Verwaltungsgebäude freigesetzt werden. Eine Umsetzung neuer Projekte ist deshalb kaum anzunehmen. Positives ist hingegen von der Neuen Messe zu vermelden: Bereits ein Jahr nach Fertigstellung ist sie mit ihrem Congresscenter stärker gewachsen als erwartet. Neben der modernen und ausgefallenen Architektur bietet die Messe mit ihrem Direktanschluss an die Autobahn und der unmittelbaren Nähe zum Flughafen optimale Voraussetzungen für Veranstaltungen – und für eine weiterhin gute Entwicklung.

Die Diskussionen um die Erweiterung des Stuttgarter Flughafens hingegen, wurden mit der Ablehnung einer zweiten Start- und Landebahn für die kommenden Jahre zunächst einmal beendet.

**Marktkennzahlen Leinfelden-Echterdingen**
In diesem Gebiet war ein Anstieg der Vermietungsleistung um 80 Prozent auf insgesamt 18.000 Quadratmeter zu verzeichnen. Geprägt war dieser Zuwachs vor allem durch die Großanmietung eines IT-Dienstleisters von 11.000 Quadratmetern. Zirka 15 Prozent aller vermieteten Flächen waren bis 999 Quadratmeter groß. Weitere 23 Prozent vielen in das Größenraster zwischen 1.000 und 1.999 Quadratmeter. 30,5 Prozent der Flächen wurden zu Preisen unter 10,00 Euro pro Quadratmeter vermietet. Weitere 8 Prozent zu Preisen zwischen 10,00 und 11,00 Euro pro Quadratmeter. Für den Großvertrag wurden 14,00 Euro pro Quadratmeter veranschlagt. Die Leerstandsrate im Gebiet Leinfelden-Unteraichen ist aufgrund der Verlagerung eines Großnutzers an einen anderen Stuttgarter Bürostandort deutlich angestiegen – damit zeichnet sich hier eine Entwicklung ab, die sich im Jahr 2009 weiter fortsetzen könnte.

**DEGERLOCH**
Den Stadtteil Degerloch zeichnet sein urbaner Charakter aus. Durch seine Nähe zur Stuttgarter Innenstadt und die direkte Anbindung an die Bundesstraße B 27 zählt er nach wie vor zu den gefragten Standorten. Während im Gewerbegebiet Tränke eher kleinere Mietvertragsabschlüsse zu verzeichnen waren, konnten im zentralen Bereich um den Albplatz sowohl durch modernisierte Bestands- als auch durch Neubauflächen größere Vertragsabschlüsse generiert werden. Die Neubautätigkeit ist nach wie vor verhalten. Mit den Arbeiten an einem kleineren Büroprojekt am Albplatz wird Anfang 2009 begonnen.

**Marktkennzahlen Degerloch**
2008 konnte die Vermietungsleistung in Degerloch um 27 Prozent auf 9.200 Quadratmeter gesteigert werden. Größtenteils wurden Flächen in Büroobjekten direkt am Albplatz vermietet. Anmietungen im Gebiet Tränke wurden nahezu nicht getätigt. Insgesamt wurden rund 15 Verträge abgeschlossen, darunter eine Großanmietung durch das Land Baden-Württemberg, die zirka 44 Prozent der gesamten Vermietungsleistung ausmachte. 27 Prozent der vermieteten Flächen waren bis 499 Quadratmeter groß, weitere 29 Prozent zwischen 500 und 999 Quadratmeter. Die erzielten Preise betrugen in 27 Prozent der Fälle bis zu 9,00 Euro pro Quadratmeter, bei zirka 56 Prozent lagen sie zwischen 10,00 und 11,00 Euro pro Quadratmeter. Nur 8 Prozent der Verträge wurden zu Preisen zwischen 11,00 und 13,00 Euro pro Quadratmeter geschlossen. Neubauprojekte wurden 2008 nicht realisiert, der Flächenbestand blieb unverändert.

**SHORTFACTS:**

- Insgesamt positive Entwicklung mit deutlichem Anstieg des Vermietungsvolumens
- Hervorragende infrastrukturelle Erschließung

# MIT ZUVERSICHT INS NEUE JAHR.

Mit rund 180.000 Quadratmetern vermieteter Fläche, darunter einem großen Einzelmietvertrag über rund 11.000 Quadratmeter, der im Teilmarkt Leinfelden-Echterdingen abgeschlossen wurde, erreichte der Stuttgarter Büromarkt das zweithöchste Ergebnis seit dem Jahr 2000, in dem sogar die 200.000-Quadratmeter-Hürde genommen werden konnte.

Betrachtet man die derzeit am Markt vorhandene Nachfrage, kann man also trotz der Finanzkrise sowie der allgemeinen konjunkturellen Lage von einer verhältnismäßig guten Umsatzentwicklung für das Jahr 2009 ausgehen. Vor allem wenn man zugrunde legt, dass sich die Nachfrage, wie schon in den vergangenen Jahren, insbesondere auf das umsatzstarke Segment bis 2.000 Quadratmeter konzentrieren wird, und wenn man berücksichtigt, dass einige Anmietungsentscheidungen für Großgesuche auf 2009 verlegt wurden. Die weiteren Einflüsse auf die künftigen Entwicklungen lassen sich momentan schwer festmachen.

Unserer Einschätzung nach wird sich das Vermietungsvolumen 2009 jedoch zwischen 160.000 und 170.000 Quadratmetern einpendeln.

**SOWOHL LEERSTÄNDE ALS AUCH FLÄCHENMANGEL**

Standorte wie Leinfelden-Echterdingen oder Weilimdorf sind von der Freisetzung größerer Flächen betroffen und werden deshalb künftig mit Leerständen zu kämpfen haben. In den City- und Innenstadtlagen hingegen hat sich das Angebot, vor allem an großen zusammenhängenden Flächen, weiter reduziert. Im kommenden Jahr wird der hohen Nachfrage darüber hinaus ein geringes Fertigstellungsvolumen an Neubauflächen entgegenstehen, weshalb Bestandsflächen hier zunehmend an Bedeutung gewinnen werden.

**MODERNE FLÄCHEN SIND GEFRAGT**

Die Erfahrung der vergangenen Jahre zeigt deutlich, dass überwiegend diejenigen Eigentümer von der guten Nachfrage profitieren werden, die in die Sanierung ihrer Gebäude investieren und deshalb moderne, zeitgemäße Büroflächen anbieten können. Ältere, nicht modernisierte Flächen werden dagegen trotz günstiger Mietkonditionen weiterhin leer stehen. Dieser Umstand spiegelt sehr gut die gestiegenen Ansprüche vieler Büronutzer wider. Vor allem etablierte Unternehmen legen bei einem Umzug neben einem guten infrastrukturellen Umfeld zunehmend Wert auf eine gute Flächenqualität. Einfache Flächen werden meist von jungen oder sehr kleinen Unternehmen angemietet.

**GUTE PREISENTWICKLUNG IN CITY UND INNENSTADT**

Die Mietpreise in Stuttgart haben sich weiter positiv entwickelt. Die Spitzenmieten in der Stuttgarter City und der Stuttgarter Innenstadt konnten weiter gesteigert werden. Für die City lagen sie 2008 bei 18,00 Euro pro Quadratmeter und damit seit 2001 wieder auf einem neuen Rekordniveau. Auch die Innenstadt hat mit einer Spitzenmiete von 14,30 Euro pro Quadratmeter das Vorjahresergebnis übertroffen. Die Durchschnittsmieten konnten fast durchgängig gehalten beziehungsweise gesteigert werden. Auch hier zeigt sich der hohe Qualitätsanspruch der Mieter. Da für das kommende Jahr nur wenige Neubauflächen auf den Markt kommen, ist davon auszugehen, dass die Spitzenmieten wenigstens stabil bleiben. Bei Projektanmietungen in Topcitylagen ist sogar eine Steigerung auf 20 Euro pro Quadratmeter oder mehr denkbar.

**FAZIT:**

- 2008 höchster Flächenumsatz seit dem Rekordjahr 2000
- Einige Großgesuche auf 2009 verlegt
- Preissteigerungen für Topprodukte in Toplagen ist wahrscheinlich
- Qualitativ hochwertige Flächen auch 2009 sehr gefragt
- Zahlreiche zukunftsträchtige Projekte in den kommenden Jahren

**VERGLEICH DER BÜROMIETEN (IN EURO)**

| | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1. Spitzenmieten** | | | | | | | | | | | | | | |
| **Deutschland*** | 22,53 | 21,64 | 21,14 | 22,47 | 25,05 | 28,04 | 29,22 | 24,97 | 23,48 | 21,56 | 22,52 | 23,04 | 24,03 | 25,35 |
| **Stuttgart** | 14,32 | 14,32 | 14,83 | 15,08 | 15,85 | 16,87 | 18,41 | 17,89 | 17,50 | 17,00 | 17,00 | 17,50 | 17,50 | 18,00 |
| **Big Seven** | 24,63 | 23,64 | 23,12 | 24,51 | 27,29 | 30,80 | 32,12 | 27,87 | 25,78 | 23,64 | 24,56 | 24,05 | 26,16 | 27,77 |
| **2. Mittlere Büromieten in Citylage** | | | | | | | | | | | | | | |
| **Deutschland*** | 17,14 | 16,32 | 15,23 | 16,16 | 17,55 | 19,61 | 20,16 | 17,60 | 15,87 | 13,98 | 14,30 | 14,76 | 15,50 | 15,61 |
| **Stuttgart** | 12,78 | 13,29 | 13,29 | 13,29 | 13,80 | 14,32 | 15,34 | 14,80 | 14,50 | 14,50 | 13,50 | 13,00 | 14,50 | 14,30 |
| **Big Seven** | 18,73 | 17,66 | 16,50 | 17,51 | 19,01 | 21,47 | 22,09 | 19,54 | 17,23 | 15,14 | 15,43 | 15,89 | 16,74 | 16,84 |
| **3. Mittlere Büromieten im Marktgebiet** | | | | | | | | | | | | | | |
| **Deutschland*** | 13,21 | 12,20 | 11,80 | 12,49 | 13,06 | 14,45 | 14,55 | 12,86 | 12,22 | 11,33 | 11,31 | 11,72 | 12,39 | 12,47 |
| **Stuttgart** | 11,25 | 11,59 | 11,25 | 11,25 | 11,93 | 12,27 | 13,46 | 13,08 | 12,50 | 12,07 | 11,83 | 11,83 | 12,00 | 12,00 |
| **Big Seven** | 14,01 | 12,84 | 12,49 | 13,30 | 13,87 | 15,56 | 15,65 | 13,97 | 13,09 | 12,10 | 12,04 | 12,46 | 13,24 | 13,34 |

* 15 DIP-Märkte, mit den Flächenumsätzen gewichtet

Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2008

## IHRE ANSPRECHPARTNER.

Die ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers sind der kompetente Partner für die Vermarktung Ihrer Büroimmobilie. Dank unserer langjährigen Erfahrung und unseres einmaligen Leistungsspektrums sind wir fähig, den Markt zu bewegen und Trends frühzeitig zu erkennen. Bei uns ist der sechste Sinn keine übernatürliche Fähigkeit, sondern Teil unseres Services für den Kunden. Unser Team in Stuttgart freut sich auf Ihren Anruf oder Ihren Besuch. Sie erreichen uns unter: Telefon 0711/21 48-297 oder Telefax 0711/21 48-290.
Informationen im Internet: www.privatbank.de · www.bueroflaeche-stuttgart.de

Ulrich Nestel
Leiter Bürovermietung Stuttgart
Telefon 0711/21 48-291
Ulrich.Nestel@privatbank.de

Sebastian Degen
Berater Gewerbliche Immobilien
Telefon 0711/21 48-166
Sebastian.Degen@privatbank.de

Helga Schöner
Ansprechpartnerin Research und
Beraterin Gewerbliche Immobilien
Telefon 0711/21 48-269
Helga.Schoener@privatbank.de

Matthias Hägele
Berater Gewerbliche Vermietung
Telefon 0711/21 48-292
Matthias.Haegele@privatbank.de

Alice Simon
Assistentin Gewerbliche Immobilien
Telefon 0711/21 48-297
Alice.Simon@privatbank.de

**HAFTUNGSHINWEIS:**
Die Erstellung dieser Studie wurde mit größter Sorgfalt durchgeführt. Für die Richtigkeit der durchgeführten Einschätzungen können die ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers aber keinerlei Haftung übernehmen. Hierfür bitten wir um Verständnis.

**BILDNACHWEIS:**
Stuttgart Marketing GmbH (Titelbild, Klappe außen, Seite 8, 18, 30)
Stadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (Klappe innen, Seite 12, 23, 25, 26, 29)

# ELLWANGER & GEIGER REAL ESTATE.

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

## GEWERBLICHE IMMOBILIEN

Umfangreiches Research bildet die Basis für unsere marktkonformen 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 hin zur Realisierung von Vermarktungsprozessen sind wir Ihr Partner.

### UNSERE LEISTUNGEN

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

## IMMOBILIENMANAGEMENT

Mit intelligenten Life-Cycle-Konzepten bringen und halten wir Ihre Liegenschaften auf Erfolgskurs. Und begleiten sie während des gesamten Lebenszyklus. Dabei sind wir bundesweit mit über sieben Standorten immer direkt vor Ort.

### UNSERE LEISTUNGEN

- Bestandsberatung
- Projektmanagement
- Technisches Objektmanagement
- Kaufmännisches Objektmanagement
- Life-Cycle-Management

## ASSET MANAGEMENT

Wir betreuen nationale und internationale Investoren umfassend vom Markteintritt bis zum Exit. Immer auf der Basis eines fundierten Research, um die Entwicklung und Umsetzung einer Anlagestrategie zielgerichtet unterstützen zu können. Als Spezialisten in der Wertermittlung erstellen wir für unsere Kunden auch Gutachten nach nationalen und internationalen Standards – für Einzelobjekte wie für Portfolios.

### UNSERE LEISTUNGEN

- Strategische Beratung
- Akquisition
- Bewertungen nach Red Book, § 194 BauGB sowie Beleihungswertermittlungen gemäß § 12 HGB
- Due-Diligence-Prüfungen
- Portfolio Management

### UNSERE WEITEREN PUBLIKATIONEN

- Einzelhandelsmarktbericht
- Logistikmarktbericht

erhalten Sie kostenfrei unter:
Corinna.Bluemke@privatbank.de

**BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG**
Real Estate
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart
Telefon 0711/2148-297, Telefax 0711/2148-290
www.privatbank.de