ELLWANGER & GEIGER
REAL ESTATE

STUTTGART

STUTTGARTER BÜROMARKT 2009/2010 IM FOKUS

INHALT

Vorwort. 4

Stuttgart – eine Stadt im Gleichgewicht. 6

Endgültig grünes Licht für Stuttgart 21. 7

Vermietungsleistung bleibt stabil. 9

Vermietungsleistung nach Branchen. 13

Stuttgart: geringste Einbußen bundesweit. 14

Angebotsreserve weiter gesunken. 15

Vermietungsleistung nach Flächengrößen. 16

Insgesamt positive Mietpreisentwicklung. 18

Büromarkt Stuttgart im Überblick. 20

Große Zurückhaltung im Bezirk Stuttgart Nord. 21

Beachtliche Umsatzsteigerung in der Stuttgarter City/Innenstadt. 22

Gute Basis für eine positive Zukunft in Stuttgart Ost. 23

Attraktive neue Flächenangebote im Stuttgarter Süden. 24

Keine Eintrübung am Büromarkt. 26

Ihre Ansprechpartner. 28

ELLWANGER & GEIGER Real Estate. 29

Abbildung links: Stuttgart City mit Cityring

STUTTGART

VORWORT.

STUTTGART – EINE FLORIERENDE REGION DANK TRADITION UND INNOVATION.

Die Landeshauptstadt Stuttgart gilt im bundesweiten Vergleich als attraktiver und solider Immobilien- und Wirtschaftsstandort. Das wirtschaftliche Branchenspektrum der Landeshauptstadt Stuttgart wird durch traditionelle, aber auch zahlreiche innovative Kompetenzfelder abgedeckt und trägt so zum wirtschaftlichen Erfolg Stuttgarts bei. Entsprechend findet sich hier ein vielfältiges Spektrum von gewerblichen Aktivitäten in den Bereichen Produktion, Handel, Handwerk und Dienstleistung. Von hier aus haben zahlreiche bekannte Markenprodukte aus unterschiedlichsten Branchen ihren weltweiten Erfolgskurs gestartet und auf dem Weltmarkt beste Reputationen erzielt.

Im traditionellen Bereich hat sich Stuttgart bundesweit als wichtiger Verlags- und Medienstandort sowie als führender IT- und Finanzstandort positioniert. Dank innovativer Hightech-Produkte, intensiver Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten und Dienstleistungen in den Bereichen Mobilität, Luft-& Raumfahrt und Ingenieurwissenschaften gilt Stuttgart bundesweit als Standort für Innovation und Zukunftstechnologien. Forschungserfolge, wie sie jüngst das Max-Planck-Institut für Metallforschung im Bereich der Nanotechnologie erzielte, belegen die Innovationskraft Stuttgarts. Auch die Kreativwirtschaft gehört – mit über 4.000 Unternehmen und einem hohen Wachstums- und Beschäftigungspotenzial – zu den aufstrebenden Innovationsfeldern Stuttgarts. Auch als Bildungsmetropole ist die Stadt – mit zahlreichen anerkannten öffentlichen und privaten Schulen sowie renommierten Universitäten und Forschungseinrichtungen – sehr gut aufgestellt. Der Cluster Bildung gilt längst als wachsender Wirtschaftssektor.

Das Zusammenspiel von Innovation und Tradition wirkt sich auf viele Disziplinen bereichernd aus. Beide Komponenten sind kennzeichnend für den Wirtschaftsstandort Stuttgart; sie sind auch in Zukunft Basis und Garant des wirtschaftlichen Erfolgs der Metropolregion 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 2009/2010 in Ihren Händen halten.

Dr. Wolfgang Schuster
Oberbürgermeister der
Landeshauptstadt Stuttgart

Dr. Klaus Vogt
Leiter der Wirtschaftsförderung
der Landeshauptstadt Stuttgart

STUTTGART – JUNG, QUALIFIZIERT UND WISSENSDURSTIG.

Was macht eine Stadt eigentlich zukunftsfähig und attraktiv? Natürlich spielen die Lage, städtebauliche Setzungen, das Kulturangebot und das Umfeld eine Rolle. Doch dies alles ist nur wenig relevant, wenn die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Entwicklungsfelder nicht gegeben sind. Zwei aktuelle Studien von Prognos und INSM liefern zu dieser These aufschlussreiche Analysen und Bewertungen. Bei der Studie der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft, welche im November 2009 in Kooperation mit der Wirtschaftswoche vorgestellt wurde, berücksichtigten die Forscher vor allem ökonomische und strukturelle Faktoren und subsumierten ihre Ergebnisse in einem sogenannten Niveau- und einem Dynamik-Ranking. Hier belegt Stuttgart Platz 5 im Vergleich mit 50 anderen deutschen Großstädten. Besonders hervorzuheben sind die überdurchschnittliche Qualifikation der Stuttgarter (21 Prozent aller Sozialversicherten haben einen Hochschul- oder Fachhochschulabschluss), die nach wie vor niedrige Arbeitslosenquote und das mit 42 Jahren im bundesdeutschen Vergleich niedrigste Durchschnittsalter. Zudem sank zwischen 2003 und 2007 der Anteil der Schulabgänger ohne Hauptschulabschluss noch einmal um 2,1 Prozent. Dies alles sind wichtige Indikatoren, wenn es um lokale und regionale Entwicklungspfade geht. Denn ein Ausbau unserer Wirtschaft und eine Sicherung unseres Technologievorsprungs sind eng gekoppelt an hochqualifizierte Fachkräfte. Hier kann Stuttgart eindeutig punkten und bietet der Wirtschaft Potenziale für eine bessere Wettbewerbsfähigkeit. Die Prognos-Studie, die einen „Zukunftsatlas der Branchen“ erstellte und dementsprechend die obigen Ergebnisse aus Unternehmenssicht beleuchtet, kommt zu kongruenten Ergebnissen. Hier liegt die Stadt Stuttgart und die Region auf Platz 6 von 25 bewerteten Regionen. Das alles klingt gut, wird jedoch nur dann „kraftschlüssig“, wenn die Infrastruktur auf neuestem Stand ist und der Büromarkt attraktive, passende Angebote in den richtigen Lagen bietet. Ob dem so ist und welchen Trends und Entwicklungen der Büromarkt in Stuttgart und Umgebung folgt, entnehmen Sie bitte unserem aktuellen Bericht. Wir wünschen Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre und freuen uns bereits jetzt auf ein persönliches Gespräch, in dessen Rahmen wir gerne konkrete und weitergehende Fragen beantworten.

Mit freundlichen Grüßen

Mario Caroli

Björn Holzwarth

STUTTGART – EINE STADT IM GLEICHGEWICHT.

Das Jahr 2009 mit seinen schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen machte es noch einmal deutlich: Nur Wirtschaftsräume, die diversifizierte zukunftsfähige Branchen vorweisen können, sind weniger krisenanfällig und profitieren von den Effekten unterschiedlich laufender Konjunkturzyklen.

Im Gegensatz zur oft verbreiteten Meinung hat Stuttgart mit seiner mehrdimensionalen Ausrichtung hier eine gute Basis für die Zukunft geschaffen: Die traditionell starke Automobilindustrie und deren Zulieferbereiche wurden in den letzten Jahren um zahlreiche Unternehmen aus den Bereichen Engineering, Umwelt-, Kommunikations- und Medientechnik ergänzt. Auch die Ansiedlung verschiedener Finanzdienstleister sowie Unternehmen aus dem Verlagswesen hat die Wirtschaftskraft der Stadt weiter gestärkt. Kurz gesagt: Die Wirklichkeit entfernt sich immer mehr von dem traditionellen Bild Stuttgarts als Automotive-Stadt. Dies hatte auch Auswirkungen auf die Arbeitslosenquote in der Region Stuttgart, welche zum Ende des Jahres mit 5,2 Prozent weit unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von 7,8 Prozent lag.

AUSGEZEICHNETER STANDORT

Das Erfolgskonzept des Standortes Stuttgart lässt sich auch an zahlreichen Studien ablesen. In einer Analyse des Schweizer Wirtschaftsforschungsinstituts Prognos aus dem Jahr 2009 zum Beispiel rangiert die schwäbische Metropole unter den Top-25-Regionen mit wachstumskräftigen Zukunftsfeldern auf Platz 6.

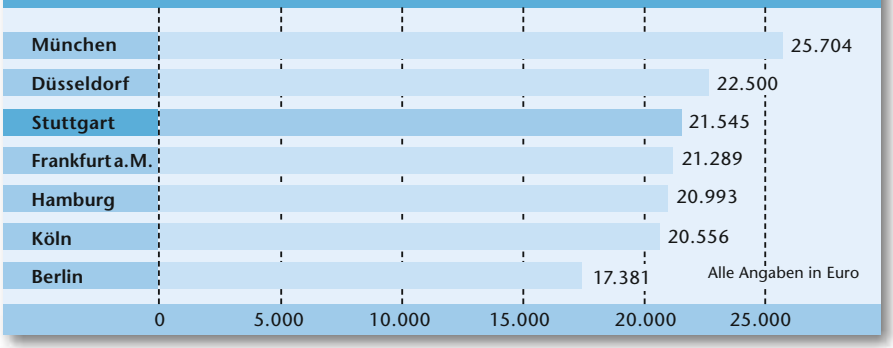
Bundesweit ist Stuttgart nach München die Stadt mit dem größten Wohlstand und der größten wirtschaftlichen Dynamik. Zu diesem Ergebnis kommt eine weitere, im September 2009 von der Wirtschaftswoche veröffentlichte Studie. Die baden-württembergische Hauptstadt verteidigt diesen 2. Platz mit nur 7 Punkten Abstand zum Spitzenreiter, gefolgt von Karlsruhe auf Platz 3. Erst auf Platz 6 findet sich mit Düsseldorf ein weiteres Mitglied der Big Seven.

HOHES BILDUNGSNIVEAU

Hochqualifizierte Arbeitskräfte sind ein wichtiger Motor für die Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Stuttgart. Auch hier hat die schwäbische Metropole viel zu bieten. Denn 21 Prozent der sozialversicherungsabhängig Beschäftigten in der Region haben einen Hochschul- beziehungsweise Fachhochschulabschluss. Dies ist umso erstaunlicher, wenn man berücksichtigt, dass der Anteil Hochqualifizierter im bundesdeutschen Mittel bei 12,4 Prozent liegt.

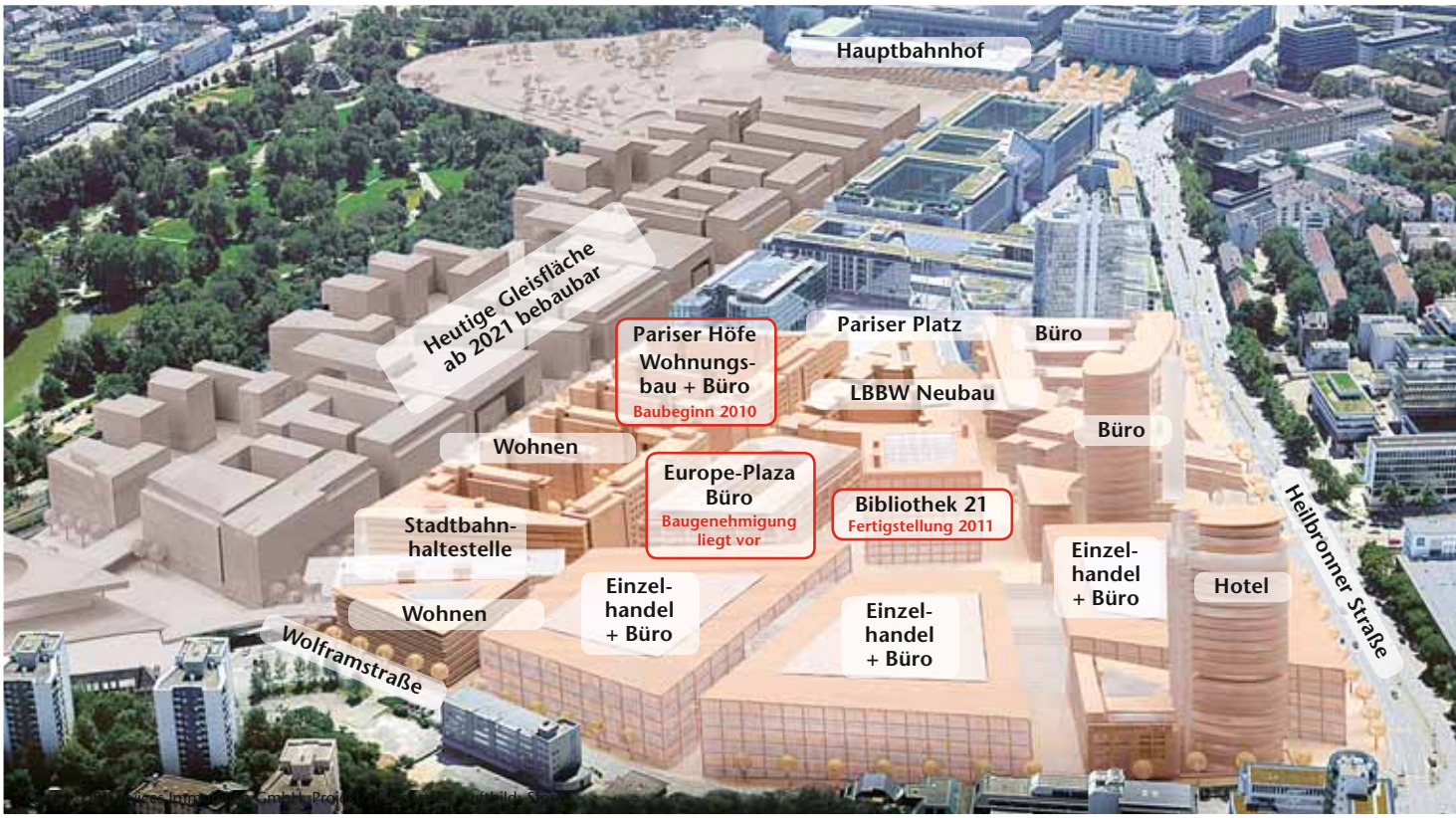
Die insgesamt vier großen Universitäten Stuttgarts konnten ihre Ausbildungseinrichtungen in den letzten Jahren weiter ausbauen. Die Universität Hohenheim erzielte zudem im Januar 2010 erneut einen Studentenrekord.

KAUFKRAFT PRO KOPF 2009: GROSSSTÄDTE ÜBER 500.000 EINWOHNER



Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: Januar 2010

ENDGÜLTIG GRÜNES LICHT FÜR STUTTGART 21.



Stuttgart 21, Baufeld A1 Richtung Süden

Obwohl bereits im Jahr 2008 eine positive Entscheidung für das Projekt Stuttgart 21 gefallen war, wurde es im vergangen Jahr nochmals umfänglich und auch kritisch diskutiert.

Eine erneute umfassende Kostenüberprüfung führte schlussendlich zu einer Zustimmung der Verantwortlichen. Allerdings unter einer Prämisse: Eine definierte Kostenobergrenze darf nicht überschritten werden. Nach Auslaufen der vereinbarten Einspruchsfrist zum 31. Dezember 2009 steht dem Jahrhundertvorhaben nun endgültig nichts mehr im Wege. Die Bauarbeiten haben am 2. Februar 2010 begonnen.

Mittlerweile wurden detaillierte Informationen über die Planung der einzelnen Bauphasen veröffentlicht. Die Planungen stellen höchste Anforderungen sowohl an die Baulogistik als auch an die Bautechnik. So werden die gesamten Erdbewegungen, der sogenannte Abraum, und alle für den Betrieb der Baustelle erforderlichen Transporte auf eigens eingerichteten Baustraßen durchgeführt. Und dieses größtenteils unterirdisch. Eine Belastung der zentralen Verkehrsknotenpunkte Arnulf-Klett-Platz sowie Gebhard-Müller-Platz wird somit vermieden. Ausschließlich zu Beginn und zum Abschluss der Arbeiten muss voraus-

Architekturmodell, Baufeld A1

sichtlich mit einer Beeinträchtigung der Verkehrsströme in der Innenstadt gerechnet werden.

DAS BAUFELD A1

Nach ersten Bauaktivitäten entlang der Heilbronner Straße sind nun auch Fortschritte bei der Bebauung des restlichen Areals A1 zu verzeichnen. Die infrastrukturellen Arbeiten, wie zum Beispiel die Erstellung der Erschließung und die Entwässerung, sind zum jetzigen Zeitpunkt bereits abgeschlossen.

Die Arbeiten an der Bibliothek des 21. Jahrhunderts, einem Projekt mit einer Nutzfläche von zirka 11.000 Quadratmetern, sind in vollem Gange, die Fertigstellung ist für das Jahr 2011 vorgesehen. Die Landeshauptstadt Stuttgart rechnet dann mit rund 1 Million Besuchern jährlich.

Bedingt durch die wirtschaftlichen Entwicklungen des vergangenen Jahres hat sich der für 2009 avisierte Baubeginn weiterer Projekte auf das Jahr 2010 verschoben.

So werden die „Pariser Höfe“, ein Projekt mit 250 Wohnungen und einem Büroriegel mit zirka 8.000 Quadratmetern Nutzfläche, in 2010 in die Umsetzung gehen.

Die Entwicklung auf den Baufeldern 6/8/9 bleibt derzeit abzuwarten. Der Bebauungsplan lässt auf diesen Grundstücken insgesamt eine Fläche von 123.980 Quadratmetern zu.

Für das Baufeld 7 wird derzeit mit Hotelnutzern verhandelt. Das Nutzungskonzept für den Turm sieht eine Mischung aus Wohnen und Hotel vor.

Auch das an die Bibliothek angrenzende Büroprojekt „Europe-Plaza“ steht noch zur Vermietung. Die Baugenehmigung liegt bereits vor. Sobald ein passender Nutzer gefunden ist, werden hier zirka 16.300 Quadratmeter Bürofläche erstellt.

Wirtschaftliche Entscheidungen haben zum Stopp des Projektes „Goldene Acht“ des Bauherren LBBW geführt. Das geplante Bürogebäude mit zirka 18.300 Quadratmetern und 60 Wohnungen wird vorerst nicht entstehen.

CHANCE FÜR INVESTOREN

Auf dem Areal A1 sind weiterhin Grundstücke vakant. Für Investoren eine einzigartige Möglichkeit, in zentraler Innenstadtlage mit zukünftig guter Infrastruktur hochmoderne und vor allem große zusammenhängende Büroflächen anbieten zu können. Im Vergleich zu anderen eng bebauten Großstädten liegt hier ein großer Vorteil für den Standort Stuttgart.

Insgesamt können im Baufeld A1 zirka 150.000 Quadratmeter neue Büroflächen entstehen, zuzüglich der Flächen, die durch die veränderte Nutzung 6/8/9 entstehen könnten. Eine vollständige Bebauung wäre innerhalb der nächsten drei bis fünf Jahre möglich. In einer Symbiose aus Büronutzung und Wohnbevölkerung kann hier ein neuer attraktiver Stadtteil für künftig rund 11.000 Einwohner entstehen. Diesen mit Leben zu füllen ist eine der großen Aufgaben der kommenden Jahre.

WIE ENTSTEHT STUTTGART 21?

Die Realisation eines so großen Projektes wie der Neugestaltung des Stuttgarter Bahnknotens bringt hohe Anforderungen an eine passgenaue Koordination aller Arbeitsschritte mit sich. Denn schließlich sollen Schmutz, Lärm und die Beeinträchtigung des Verkehrs im Umfeld der Baumaßnahmen auf ein Minimum reduziert werden. Die aktuell vorgestellte Vorgehensweise in 5 Phasen schafft die besten Voraussetzungen für einen optimalen Bauablauf.

So wird der neue Stuttgarter Bahnhof in den kommenden 9 Jahren nach und nach entstehen:

BAUPHASE 1:

Einrichten des provisorischen Bahnsteiges
Im ersten Bauabschnitt werden die Haltepunkte der Züge um etwa 120 Meter in Richtung Gleisvorfeld verschoben (schwarz gestreifte Fläche).

Verbindungsstege über die Baulogistikstraße führen vom Bonatzbau zu einem provisorischen Querbahnsteig (orangefarbene Flächen).

Zwischen den Seitenflügeln des alten Bahnhofs beginnt der Rückbau der Gleisanlagen (gelbe Fläche).

2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019

BAUPHASE 2:

Einrichtung Baustellenlogistik der Anfahrgruben für die Tunnel
Logistikflächen, Baustraßen (rote Linie) und Fördertechnik sind in Betrieb. Die Cannstatter Straße (rosa Linie) wird für den öffentlichen Verkehr aufgegeben; die dadurch gewonnene Fläche wird unter anderem als Baustraße genutzt. Zwischen den Seitenflügeln des Bonatzbaus und im Schlossgarten entsteht abschnittsweise der neue Hauptbahnhof Stuttgart. Die Baugruben (blaue Flächen) werden in geschlossener Bauweise unterirdisch entstehen.

2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019

BAUPHASE 3:

Die ersten Lichtaugen sind fertig
Der Bahnhof hat bereits die ersten „Lichtaugen“.
Im Schlossgarten entstehen weitere Abschnitte des Bahnhofs. Die Stadtbahn in der Heilbronner Straße fährt bereits in den neuen Tunneln, die Arbeiten an der neuen Station Staatsgalerie laufen auf Hochtouren.

2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019

BAUPHASE 4:

Das Schalendach ist fertig
Das Schalendach im Bereich Bonatzbau und Kurt-Georg-Kiesinger-Platz ist fertiggestellt.

2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019

BAUPHASE 5:

Fertigstellung und Inbetriebnahme des Bahnhofs, anschließend Rückbau der oberirdischen Gleisanlagen
Der neue Bahnhof ist fertig. Die Verlegung von Stadtbahn, Nesenbach und diversen Kanälen ist abgeschlossen.
Nach Inbetriebnahme des gesamten Projektes können alle oberirdischen Gleisanlagen abgebaut werden.

2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019

VERMIETUNGSLEISTUNG BLEIBT STABIL.

In 2009 konnte sich der Stuttgarter Büromarkt trotz der schwierigen konjunkturellen Lage mit einem stabilen Vermietungsergebnis präsentieren. Zum Ende des Jahres lag das Vermietungsvolumen bei rund 171.000 Quadratmetern und somit nur rund 5 Prozent unter dem Vorjahresergebnis. Die Entwicklung der einzelnen Teilmärkte stellte sich jedoch sehr unterschiedlich dar:

POSITIVE ENTWICKLUNG IN DER INNENSTADT

In der City, das heißt dem Bereich innerhalb des Cityrings zwischen Hauptbahnhof, Theodor-Heuss-Straße, Hauptstätter Straße und Paulinenbrücke, und der Innenstadt wurden insgesamt zirka 122.000 Quadratmeter Bürofläche vermietet. Dies entspricht einem Anteil von rund 71 Prozent am Gesamtvolumen.

Während in der Stuttgarter City ein Rückgang der Vermietungsleistung um rund 14 Prozent zu verzeichnen war, konnte der Flächenumsatz in der Innenstadt mehr als verdoppelt werden. Ein Grund für diese Verschiebung war sicherlich das knappe Angebot sowohl an kleinen als auch an großen zusammenhängenden Flächen im Citybereich. Aber auch das Preisgefüge spielte vor allem bei größeren Anmietungen eine entscheidende Rolle.

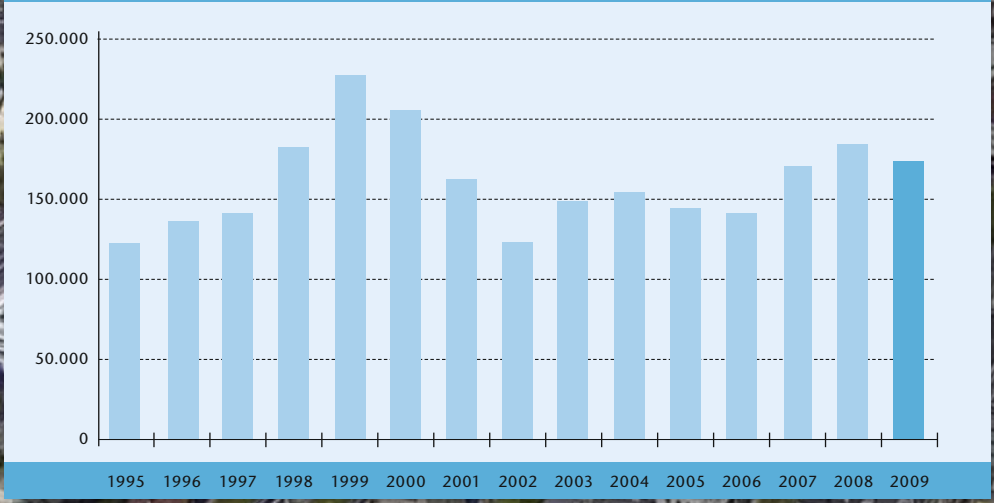
Der Innenstadtbereich profitierte insbesondere von großen Abschlüssen der öffentlichen Hand und der Krankenkassen. Zudem trug die Entscheidung für den Bau des Innenministeriums an der Willy-Brandt-Straße mit einer Fläche von rund 19.000 Quadratmetern maßgeblich zum Gesamtergebnis bei. Dieses war der größte Vertrag in 2009.

Nennenswert sind darüber hinaus der Vertragsabschluss für eine Fläche von rund 6.000 Quadratmetern in der Lautenschlagerstraße mit der LBBW sowie die Anmietung von rund 5.900 Quadratmetern in der Heilbronner Straße und rund 4.600 Quadratmetern in der Paulinenstraße durch die Öffentliche Hand. Auch mit der City BKK konnte ein Vertrag über eine Fläche von zirka 4.000 Quadratmetern in der Hauptstätter Straße abgeschlossen werden. Viele der neuen Mieter hatten bereits im Jahr 2008 die Verhandlungen aufgenommen.

UMSATZRÜCKGÄNGE IN DEN CITYRANDLAGEN

Erfreulich stabil zeigte sich der Teilmarkt Vaihingen/Möhringen. Hier konnte sogar eine leichte Steigerung der Vermietungsleistung verzeichnet werden. Alle weiteren Cityrandlagen mussten teilweise drastische Umsatzrückgänge in Kauf nehmen. Besonders davon betroffen waren Leinfelden-Echterdingen, Feuerbach/Zuffenhausen und Fasanenhof.

VERMIETUNGSLEISTUNG BÜROFLÄCHEN STUTTGART 1995 – 2009 IN M²



Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2009

VERMIETUNGSLEISTUNG IN STUTTGART UND TEILMÄRKTEN IN M²

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
City	35.350	25.350	19.000	4.600	55.100	33.300	43.000	61.500	44.400	38.200
Innenstadt	36.600	25.710	45.000	28.400	21.700	43.200	31.300	46.600	41.700	83.800
Vaihingen/Möhringen	67.400	50.550	6.300	14.450	30.800	10.400	32.600	13.700	18.500	20.200
Fasanenhof	4.900	2.700	11.000	72.500	4.000	3.700	3.500	2.300	10.600	2.700
Feuerbach/Zuffenhausen	40.400	16.700	6.000	8.400	20.600	9.800	2.000	6.800	12.300	3.300
Degerloch	3.830	5.700	2.700	3.000	6.000	3.400	4.500	7.200	9.200	4.900
Weilimdorf	4.900	13.150	16.000	750	3.000	6.600	6.000	5.100	12.800	5.900
Bad Cannstatt/Wangen	2.000	5.000	18.000	14.000	7.700	24.600	13.500	15.400	12.500	8.100
Leinfelden-Echterdingen	10.230	14.040	3.000	2.900	3.100	10.000	3.600	10.400	18.000	3.900
Gesamt	205.610	158.900	127.000	149.000	152.000	145.000	140.000	169.000	180.000	171.000

Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2009

VERMIETUNGSLEISTUNG NACH BRANCHEN.

Die unter dem Begriff „Sonstige Büronutzer“ gefasste Gruppierung aus Industrie- und Handelsunternehmen sowie Dienstleistern vom Architekten über Ingenieure bis hin zu Ärzten generierte wie schon im Vorjahr die stärkste Nachfrage. Sie rangiert mit einem Flächenumsatz von rund 70.000 Quadratmetern und somit 49 Prozent der Gesamtvermietungsleistung mit Abstand auf Platz eins. Insbesondere die Krankenkassen trugen zu diesem Ergebnis bei: Sie hatten auf Grund der Umstrukturierung ihrer Verwaltungsbereiche und der Schaffung von Kundencentern einen hohen Flächenbedarf und mieteten insgesamt rund 18.000 Quadratmeter an.

Mit verbuchten 52.000 Quadratmetern verzeichnete die „Öffentliche Hand“ im Vergleich zum Vorjahr einen deutlichen Zuwachs um 23,2 Prozent. Vor allem die Entscheidung für den Neubau des Innenministeriums mit zirka 19.000 Quadratmetern in der Stuttgarter Innenstadt machte sie zum zweitstärksten Nachfrager.

Während der Bereich „Medien/Kommunikation“ seine Position mit einem Marktanteil von rund 6,14 Prozent leicht verbessern konnte, fielen die „Consultants“ ebenso wie die „Finanzdienstleister“ mangels Vertragsabschlüssen über 500 Quadratmeter merklich zurück. Hatten die Consultants in 2008 noch rund 13 Prozent des Gesamtmarktes gehalten, so waren es in 2009 mit rund 13.200 Quadratmetern nur noch rund 7,7 Prozent. Der Flächenbedarf der Finanzdienstleister reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr um 50 Prozent.

Drastisch eingebrochen ist die Nachfrage der „IT/Telekommunikationsunternehmen“. Hier wurden in 2009 insgesamt nur noch 11.000 Quadratmeter Bürofläche angemietet. Das entspricht einem Rückgang von 14,68 Prozent. Dies ist umso verwunderlicher, da die IT-Dienstleister von der allgemeinen Wirtschaftskrise nur wenig betroffen waren.

BRANCHENVERTEILUNG IN %

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Medien/Kommunikation	5,02	4	8	6,64	6,27	5,56	6,14
Finanzdienstleister	8,04	34	12	9,93	10,36	15,78	8,36
Consultants	7,03	5	10	20,29	18,4	13,39	7,72
Öffentliche Hand	4,02	9	21	3,21	17,75	7,22	30,41
Sonstige	20,98	29	28	35,21	37,28	36,94	40,94
Energie/Industrie	52,23	9	13	12,86	–	–	–
IT	2,68	10	8	11,86	9,94	21,11	6,43
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100

Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2009

STUTTGART: GERINGSTE EINBUSSEN BUNDESWEIT.

Bereits im Jahr 2008 hinterließ die weltweite Finanz- und Wirtschaftskrise erste Spuren an den deutschen Büromärkten. Wie prognostiziert setzte sich der Trend zu rückläufigen Vermietungsleistungen auf Grund der anhaltenden Konjunkturflaute in 2009 fort.

Insgesamt wurden an den sieben bedeutendsten Märkten, den Big Seven (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart), rund 2,3 Millionen Quadratmeter Bürofläche vermietet. Das entspricht einem Rückgang von zirka 27 Prozent. Doch während die meisten dieser Standorte zum Teil gravierende Umsatzeinbrüche verkraften mussten, fielen die Einbußen auf dem Stuttgarter Büromarkt vergleichsweise milde aus. Lediglich 5 Prozent weniger Umsatz können im Kontext als Erfolg verbucht werden.

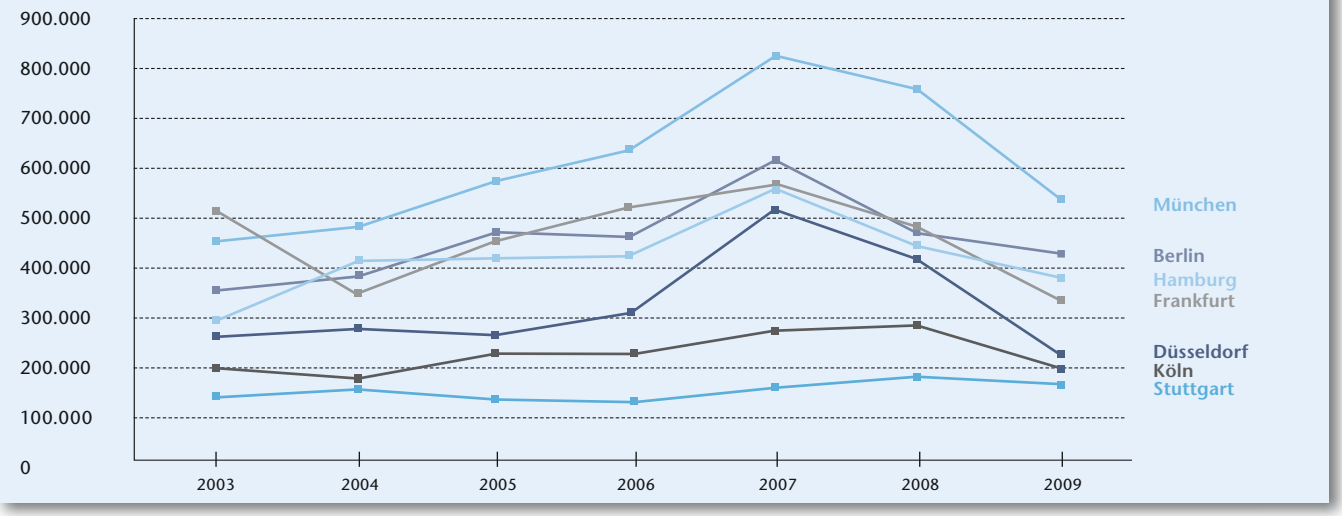
Die Mietpreise im Spitzensegment blieben in Stuttgart, Hamburg, Düsseldorf und Köln entweder gleich oder gingen nur leicht zurück. Dieses Segment konnte sich hier also trotz Krise behaupten. An den Standorten Berlin, Frankfurt und München waren größere Schwankungen zu verzeichnen. Ab 2011 kann wieder von Mietpreissteigerungen ausgegangen werden.

LEERSTÄNDE IN DEUTSCHLAND IM VERGLEICH

Leerstand in %	2009	2008	2007	2006
Frankfurt	14,3	13,9	15	16,5
Düsseldorf	10,3	9,8	10,3	10,9
Köln	8,3	9,6	10,3	9,8
München	9,7	9,1	7,9	12,9
Berlin	8,4	8,2	9,4	9,6
Hamburg	7,5	6,7	7,2	7,9
Stuttgart	**6,1**	**6,2**	**6,4**	**6,5**

Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2009

FLÄCHENUMSATZ DER BIG SEVEN 2003 – 2009



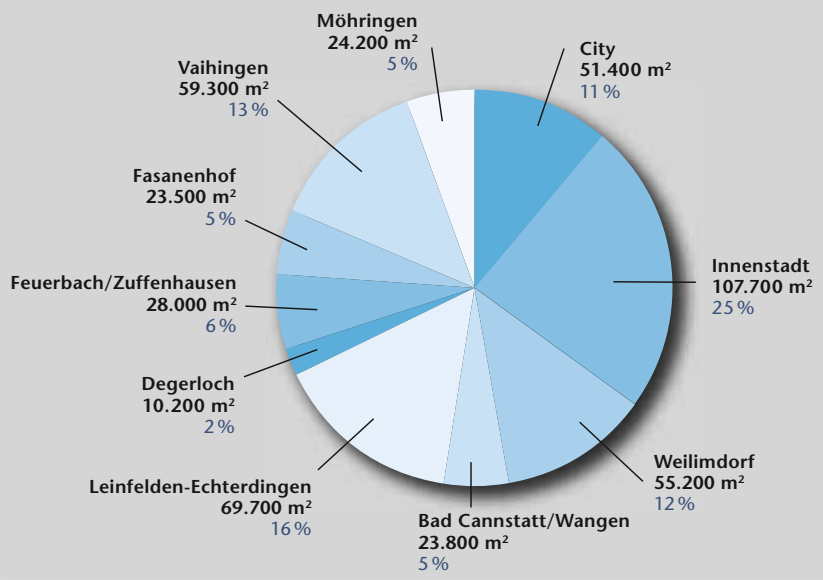
Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2009

ANGEBOTSRESERVE WEITER GESUNKEN.

Die Angebotsreserve lag zum 31.12.2009 bei rund 453.000 Quadratmetern und damit leicht unter dem Vorjahresergebnis von 460.000 Quadratmetern. Bei einem Gesamtflächenbestand von 7,4 Millionen Quadratmetern entspricht dies einer Leerstandsquote von 6,12 Prozent. Auf Grund einer guten Vermietungsleistung und einer niedrigen Fertigstellungsquote ist der Wert somit das dritte Jahr in Folge gesunken. Vor allem in der City hat sich das Flächenangebot merklich reduziert. Lag es in 2008 bei 62.300 Quadratmetern, so waren zum 31.12.2009 noch 51.400 Quadratmeter vakant. In der Innenstadt war nur ein leichter Rückgang zu verzeichnen. In Vaihingen stieg das Angebot durch den Umzug von KPMG in die City um rund 11.000 Quadratmeter an. Auf Grund unerwarteter Umbaumaßnahmen stand ein Gebäude im Fasanenhof nicht mehr zum kurzfristigen Bezug zur Verfügung. Im Vorjahresvergleich reduzierte sich der Leerstand an diesem Standort entsprechend.

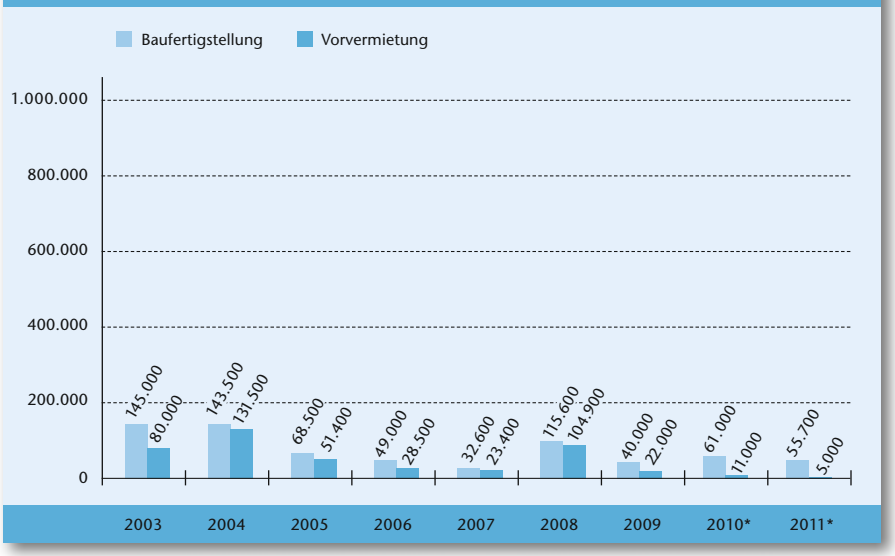
Auf der einen Seite nimmt das Flächenangebot auf Grund der Fertigstellung einzelner Projekte zu, auf der anderen Seite ist davon auszugehen, dass viele Unternehmen im Rahmen einer Kostenoptimierung Flächen freisetzen werden. Ein leichter Anstieg der Angebotsreserve ist somit zu erwarten.

ANGEBOTSRESERVE AN BÜROFLÄCHEN ZUM 31.12. 2009



Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2009

FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN 2003 – 2011



Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2009 *geschätzt

VERMIETUNGSLEISTUNG NACH FLÄCHENGRÖSSEN.

Auch in 2009 konnte die mit Abstand größte Nachfrage bei Flächen unter 500 Quadratmetern verzeichnet werden. Hier wurden insgesamt 103 Abschlüsse erzielt, davon 48 Verträge in der Stuttgarter City und 55 Verträge in der Stuttgarter Innenstadt.

Ähnliche Ergebnisse wie im Vorjahr wurden im Segment 501 bis 1.000 Quadratmeter erreicht. Die Gesamtzahl der vor allem im City- und Innenstadtbereich sowie im Teilmarkt Vaihingen/Möhringen abgeschlossenen Mietverträge lag zum 31.12.2009 bei 47. Die Entwicklung der Vertragsabschlüsse für Flächen zwischen 1.001 und 2.000 Quadratmetern war rückläufig. Wurden in 2008 noch 20 Verträge unterzeichnet, so waren es in 2009 nur noch 13. Das Flächensegment 2.001 bis 5.000 Quadratmeter blieb sowohl im Hinblick auf die Anzahl der Vertragsabschlüsse als auch auf das erreichte Flächenvolumen nahezu stabil. Grund hierfür war die Nachfrage durch die Krankenkassen. Erfreulicherweise konnten im Bereich der Flächen über 5.000 Quadratmeter im vergangenen Jahr 4 Verträge über insgesamt zirka 39.200 Quadratmeter abgeschlossen werden. Davon ein Vertrag über eine Flächengröße von zirka 19.000 Quadratmeter. Hier konnten die Umsätze von 2007 und 2008 übertroffen werden. Die Anmietungen in diesem Flächensegment lagen ausschließlich in der City und Innenstadt.

Die Gesamtzahl der unterzeichneten Mietverträge lag in 2009 bei 256 und damit nur knapp unter dem Ergebnis des Vorjahres.

VERTRÄGE NACH FLÄCHENGRÖSSEN IM VERGLEICH

	2008	2009	2008	2009
	m²		%	
< 500 m²	45.800	47.100	25	28
501 – 1.000 m²	33.300	34.500	19	20
1.001 – 2.000 m²	27.600	16.800	15	10
2.001 – 5.000 m²	46.500	33.400	26	19
> 5.000 m²	26.800	39.200	15	23
Gesamt	180.000	171.000	100	100

Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2009

BÜROMARKTDATEN STUTTGART 1993 – 2009

Jahr	Volumen in m²	Repräsentative Spitzenmieten	Durchschnitts-mieten City	Leerstand in m²	Leerstand in %	Angebots-bestand in Mio. m²	Fertigstellungs-volumen in m²	Vorver-mietungs-volumen 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
2009	171.000	18,00 €	13,60 €	453.000	6,12	7,401	40.000	22.000

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

Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2009

INSGESAMT POSITIVE MIETPREISENTWICKLUNG.

Mit einer realisierten Durchschnittsmiete von 11,80 EUR pro Quadratmeter blieb das Preisgefüge auf dem Stuttgarter Büroimmobilienmarkt insgesamt stabil.

Im Preissegment bis 10,00 EUR pro Quadratmeter wurden 97 Mietverträge abgeschlossen. 104 Verträge mit einer Gesamtfläche von rund 84.000 Quadratmetern wurden zu Quadratmeterpreisen zwischen 10,00 und 13,00 EUR unterzeichnet. 36 Verträge wurden zwischen 13,00 und 15,00 EUR pro Quadratmeter, 13 Verträge zwischen 15,00 und 17,00 EUR pro Quadratmeter abgeschlossen. 6 Verträge lagen bei Preisen über 17,00 EUR pro Quadratmeter.

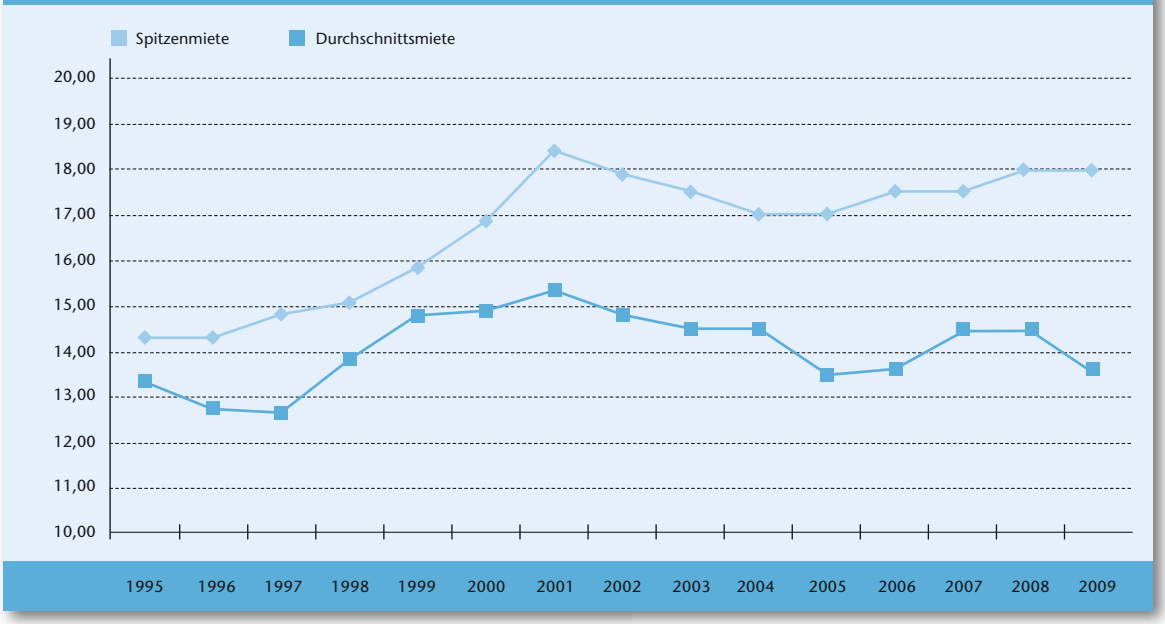
WANDEL DER PREISSITUATION IN CITY UND INNENSTADT

Die Spitzenmieten in der City hielten sich unverändert bei 18,00 EUR pro Quadratmeter. Dieser Wert konnte unter anderem in den Objekten Zeppelin Carré und City Plaza erreicht werden. Da in 2009 nur wenige Verträge für Flächen in Topobjekten abgeschlossen wurden und der Schwerpunkt auf Anmietungen in Bestandsgebäuden lag, ist die Durchschnittsmiete um 0,90 EUR auf 13,60 EUR pro Quadratmeter gefallen. Im Innenstadtbereich wurden einige hochwertige Neubauflächen vermietet. Hierdurch erhöhte sich sowohl die Spitzenmiete von 14,30 auf 14,90 EUR pro Quadratmeter als auch die Durchschnittsmiete von 11,00 auf 11,70 EUR pro Quadratmeter.

POSITIVE PREISENTWICKLUNG IN DEN AUSSENBEZIRKEN

Vor allem die südlichen Randlagen warteten bei einer Spitzenmiete von 12,90 EUR pro Quadratmeter mit einer Anhebung des Preisniveaus auf. In einem in der Entstehung befindlichen Neubauprojekt in Degerloch

SPITZENMIETE UND DURCHSCHNITTSMIETE CITY 1995 – 2009



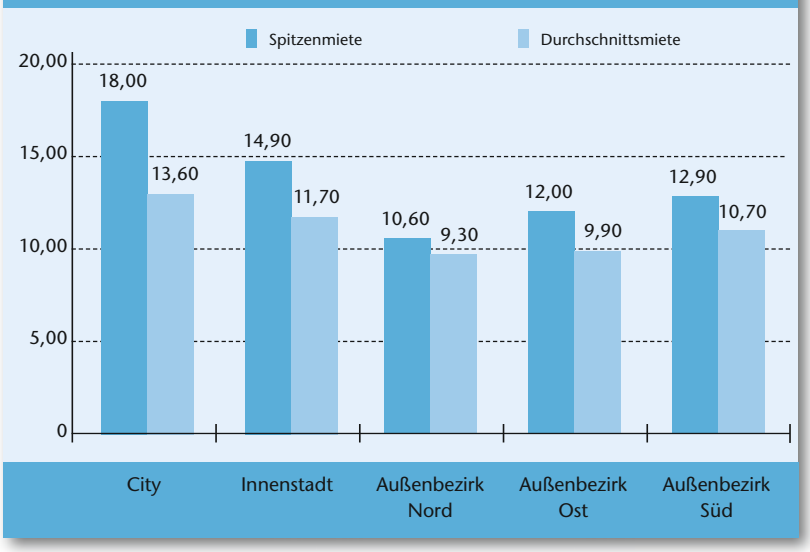
Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2009

wurde sogar eine Höchstmiete von 15,00 EUR pro Quadratmeter erzielt.

Im Außenbezirk Ost konnte die Spitzenmiete durch mehrere Anmietungen im Cannstatter Carré auf 12,00 EUR pro Quadratmeter gesteigert werden. Auch die Durchschnittsmiete entwickelte sich hierdurch positiv.

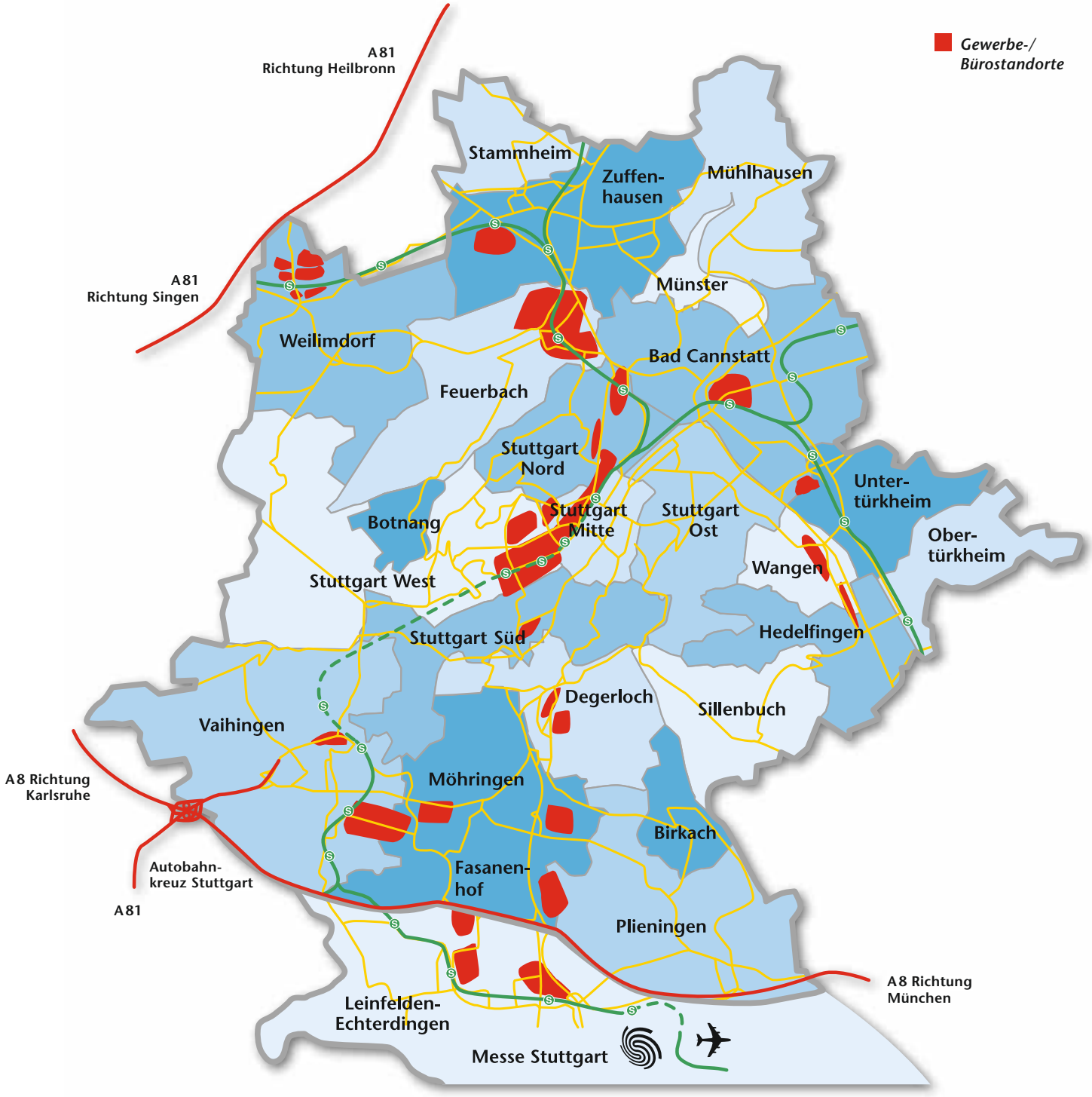
Nur die derzeitig wenig nachgefragten Standorte in nördlicher Lage, wie zum Beispiel Feuerbach/Zuffenhausen und Weilimdorf, wiesen eine negative Mietpreisentwicklung auf.

SPITZEN- UND DURCHSCHNITTSMIETEN 2009 IN €/M²



Quelle: Research Bankhaus Ellwanger & Geiger KG ©, Stand: 31.12.2009

BÜROMARKT STUTTGART IM ÜBERBLICK.



GROSSE ZURÜCKHALTUNG IM BEZIRK STUTTGART NORD.

FEUERBACH
Konnte der Flächenumsatz in Feuerbach im Jahr 2007 von 2.000 auf 6.800 Quadratmeter und im Folgejahr nochmals auf 12.300 Quadratmeter gesteigert werden, so wurden 2009 in diesem Markt nur noch zirka 3.300 Quadratmeter vermietet. Grund für den deutlichen Rückgang um fast 73 Prozent waren die nachhaltigen wirtschaftlichen Schwierigkeiten in der Automobil- und Zulieferindustrie, die diesen Standort hauptsächlich prägen.

Insgesamt wurden 14 Mietverträge abgeschlossen. Sie verteilten sich in Bezug auf die Flächengrößen nahezu identisch auf die Branchen Medien, IT und Consulting.

71 Prozent der Vermietungen lagen in Preissegment bis 10,00 EUR pro Quadratmeter. Bei 29 Prozent der Abschlüsse lag das Mietpreisniveau zwischen 10,00 und 11,00 EUR pro Quadratmeter.

WEILIMDORF
Mit zirka 5.900 Quadratmetern fiel der Flächenumsatz im Jahr 2009 auch hier deutlich geringer aus als in den Vorjahren. Konnte in 2008 mit einem Vermietungsergebnis von 12.800 Quadratmetern noch eine Steigerung von 250 Prozent zum Vorjahr erzielt werden, so lag die Bilanz in 2009 bei rund minus 55 Prozent.

Zwei Großanmietungen über Flächen zwischen 1.000 und 3.000 Quadratmetern ergaben einen Anteil von zirka 56 Prozent am Gesamtumsatz des Standorts Weilimdorf. Unterzeichner waren Unternehmen aus der IT- und aus der Fitness-Branche. 28 Prozent der vermarkteten Flächen wurden im Segment unter 500 Quadratmeter nachgefragt.

Das Preisniveau lag bei 50 Prozent der Verträge unter 9,00 Euro pro Quadratmeter. 50 Prozent wurden zu Quadratmeterpreisen zwischen 9,00 und 10,00 Euro abgeschlossen.

Luftaufnahme Gewerbegebiet Feuerbach

Luftaufnahme Gewerbegebiet Weilimdorf

BEACHTLICHE UMSATZSTEIGERUNG IN DER STUTTGARTER CITY/INNENSTADT.

In 2009 lag der Flächenumsatz im Bereich City/Innenstadt bei rund 122.000 Quadratmetern. Dies entspricht einer Steigerung von 43 Prozent gegenüber dem Vorjahresergebnis von zirka 86.100 Quadratmetern.

Der Flächenumsatz Innenstadt/City teilte sich wie folgt auf: 68 Prozent der vermieteten Flächen entfielen auf den Innenstadtbereich, die restlichen 32 Prozent auf die Stuttgarter City, also den Bereich innerhalb des Cityrings. Dieser Anteil wird in den kommenden Jahren vermutlich weiter zurückgehen. Denn durch die geringe Fertigstellung von Neubauprojekten nahm das Angebot an freien Flächen in der City kontinuierlich ab. Vor allem Mietflächen über 1.500 Quadratmeter sind derzeit nahezu nicht verfügbar.

Die Nachfrage nach kleinen Flächen bis 1.000 Quadratmeter war im vergangenen Jahr mit insgesamt 39 Prozent deutlich geringer als im Vorjahr mit einem Anteil von 49 Prozent. Im Flächensegment bis 500 Quadratmeter wurden davon 23 Prozent der Verträge abgeschlossen. Weitere 16 Prozent wurden für Flächen zwischen 501 und 1.000 Quadratmeter unterzeichnet.

Vor allem im Bereich 1.001 bis 2.000 Quadratmeter ging die Vermietungsleistung in 2009 erheblich zurück. Mit 8,5 Prozent lag der Wert weit unter dem Vorjahresergebnis von 25 Prozent.

Im Gegensatz hierzu war im Segment der Flächen von 2.001 bis 5.000 Quadratmeter eine Steigerung auf aktuell 20 Prozent der Fläche von 15 Prozent in 2008 feststellbar.

4 Großanmietungen von Büroflächen zwischen 5.000 und 19.000 Quadratmetern summierten sich zu einer Gesamtfläche von zirka 39.100 Quadratmetern auf. Der Anteil der Abschlüsse über 5.000 Quadratmeter liegt somit bei rund 32 Prozent des Marktumsatzes. Die Großnutzer kamen überwiegend aus dem Bereich der Öffentlichen Hand.

In der Stuttgarter City und der Innenstadt wurden insgesamt 12 Prozent der Flächen für einen Quadratmeterpreis zwischen 8,00 und 10,00 Euro vermietet, 54 Prozent zu Preisen zwischen 10,00 und 13,00 Euro pro Quadratmeter. Bei 27 Prozent und somit nahezu einem Drittel lagen die Flächen im Preissegment zwischen 13,00 und 15,00 Euro pro Quadratmeter. Immerhin 7 Prozent der vermieteten Flächen lagen im Bereich zwischen 15,00 und 18,00 Euro pro Quadratmeter. Dies entspricht einer Fläche von zirka 8.300 Quadratmetern.

Projekt Caleido, Österreichischer Platz, Entwickler Hochtief

Projekt Quadrat, Hospitalviertel, Entwickler Polis AG

GUTE BASIS FÜR EINE POSITIVE ZUKUNFT IN STUTTGART OST.

BAD CANNSTATT/WANGEN
Der Standort Stuttgart Ost gewinnt weiterhin an Attraktivität: Die Entwicklung des Projektes Neckarpark schreitet voran, der Umbau der Mercedes-Benz Arena in ein reines Fußballstadion ist in der Durchführung. Auch die Arbeiten auf dem Areal des ehemaligen Güterbahnhofs, direkt am Cannstatter Wasen, machen große Fortschritte. Dieses Vorhaben wurde durch die Sanierung eines unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Lagerhausensembles nochmals erweitert. Ende 2010 wird hier das Stadtarchiv der Landeshauptstadt Stuttgart einziehen. Eine angemessene Steigerung des Flächenumsatzes zeichnete sich im vergangenen Jahr für den Teilmarkt dennoch nicht ab. Während bis ins Jahr 2008 über 8 Jahre hinweg ein durchschnittliches Vermietungsvolumen von zirka 14.000 Quadratmetern gehalten werden konnte, war die Marktsituation in 2009 ernüchternd.

Auf Grund der konjunkturell bedingten Entwicklungen im Automobilsektor gingen die Ergebnisse um 36 Prozent auf eine umgesetzte Fläche von nur zirka 8.000 Quadratmetern zurück. Insgesamt wurden 14 Verträge abgeschlossen. Nachfrager waren Unternehmen aus den Bereichen Sicherheitstechnik, Pharmagroßhandel, Consulting sowie der Medienbranche.

Unverändert zeigte sich allerdings der Qualitätsanspruch der Mieter: Auch unter den ungünstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des vergangenen Jahres war der Trend hin zu modernen Büroflächen erkennbar. So wurden rund 37 Prozent der Flächen im erst 2006 fertiggestellten Objekt Cannstatter Carré angemietet. Vor allem kleinere Objekte waren im Osten der Stadt begehrt. 60 Prozent aller umgesetzten Flächen lagen im Segment bis 1.000 Quadratmeter. Davon waren 25 Prozent des Volumens im Größenbereich unter 500 Quadratmetern, 35 Prozent zwischen 501 und 1.000 Quadratmetern angesiedelt. Für Flächengrößen zwischen 1.001 und 2.000 Quadratmetern wurden 2 Verträge über insgesamt rund 3.100 Quadratmeter abgeschlossen. Dies entspricht einem Anteil von 40 Prozent am Gesamtergebnis.

43 Prozent der Flächen wurden im Preissegment bis 9,00 Euro pro Quadratmeter vermietet, rund 25 Prozent für Quadratmeterpreise zwischen 9,00 und 10,00 Euro pro Quadratmeter. Weitere zirka 32 Prozent lagen im Bereich 12,00 bis 13,00 Euro pro Quadratmeter.

Mercedes-Benz Museum, Neckarpark

Entwicklungsgebiet Areal Güterbahnhof Bad Cannstatt

ATTRAKTIVE NEUE FLÄCHENANGEBOTE IM STUTTGARTER SÜDEN.

DEGERLOCH
Der südlich von Stuttgart gelegene Standort Degerloch zeichnet sich insbesondere durch seinen urbanen Charakter und seine direkte Anbindung an die Stuttgarter Innenstadt aus und zählt sicherlich zu den attraktiven Lagen in der Region. Wie in den anderen Teilmärkten war die Umsatzentwicklung jedoch auch hier rückläufig. Betrug die vermietete Fläche in 2008 noch zirka 9.200 Quadratmeter, lag sie in 2009 bei rund 4.000 Quadratmetern. Die Abschlüsse wurden größtenteils im Gebiet um den Albplatz generiert. Im Gewerbegebiet Tränke gab es keine Vertragsunterzeichnungen. Insgesamt ging die Anzahl der Vermietungen von 15 im Vorjahr auf zirka 11 in 2009 zurück. Während rund 78 Prozent der Verträge über Flächen bis 500 Quadratmeter unterzeichnet wurden, konnte 1 Vertrag im Segment 501 bis 1.000 Quadratmeter abgeschlossen werden. Am Rande des Albplatzes entsteht momentan das Projekt „Wilhelmshöhe“ mit einer Gesamtfläche von 3.200 Quadratmetern. Die Fertigstellung ist für Ende 2010 geplant. Aktuell sind bereits 65 Prozent der Flächen vermarktet. Weitere Neubauaktivitäten gab es nicht.

Die erzielten Mietpreise lagen zu 51 Prozent zwischen 9,00 und 12,00 Euro pro Quadratmeter und zu 48 Prozent im Bereich 13,00 bis 15,00 Euro pro Quadratmeter.

LEINFELDEN-ECHTERDINGEN
In Leinfelden-Echterdingen war ein Rückgang der Vermietungsleistung um zirka 81 Prozent auf insgesamt 3.500 Quadratmeter zu verzeichnen. Das außergewöhnlich hohe Vorjahresergebnis war allerdings maßgeblich durch eine Großanmietung über rund 11.000 Quadratmeter geprägt. Die Leerstandsquote ist in 2009 um zirka 3 Prozent auf insgesamt rund 69.700 Quadratmeter angestiegen.

82 Prozent der Verträge wurden für Flächen bis 500 Quadratmeter abgeschlossen, 18 Prozent lagen im Größenraster zwischen 501 und 1.000 Quadratmetern. Die Nutzer kamen sowohl aus der Werbe- als auch aus der IT- und Kommunikationsbranche.

Für 37 Prozent wurde ein Quadratmeterpreis unter 9,00 Euro veranschlagt, weitere 46 Prozent lagen zwischen 9,00 und 10,00 Euro pro Quadratmeter. 17 Prozent der Flächen wurden zu einem Preis zwischen 10,00 und 11,00 Euro pro Quadratmeter vermietet.

FASANENHOF
Mit der Fertigstellung der neuen EnBW Zentrale Anfang 2009 wurde das größte aktuelle Projekt an diesem Standort abgeschlossen. Auch der Bau des neuen Stadtbahnanschlusses macht große Fortschritte. Mit der Inbetriebnahme der Stadtbahn Mitte 2010 wird die Attraktivität des Standortes nochmals erhöht, die Nachfrage nach Flächen in diesem Gebiet vermutlich wieder ansteigen.

Bereits in 2009 entwickelte sich die Leerstandsquote im Fasanenhof leicht rückläufig. Grund hierfür waren jedoch vor allem Immobilien, die wegen ihres fragwürdigen Erhaltungszustandes vom Markt genommen wurden. Das seit mehreren Jahren leerstehende Verwaltungsgebäude der Debitel AG wird dem Markt nach einer umfangreichen Sanierung in 2010 wieder zugeführt.

Der Flächenumsatz lag mit zirka 2.100 Quadratmetern unter dem Vorjahresergebnis von 9.200 Quadratmetern. Insgesamt wurden 11 Mietverträge unterzeichnet. Die Nachfrager kamen aus den Bereichen Consulting, IT und Telekommunikation. 70 Prozent der vermieteten Flächen waren kleiner als 500 Quadratmeter, 30 Prozent lagen im Bereich zwischen 501 und 1.000 Quadratmetern. Die größte vermietete Fläche lag bei zirka 770 Quadratmetern.

Bei 18 Prozent der Verträge lag ein Quadratmeterpreis zwischen 9,00

und 10,00 Euro zu Grunde, weitere 75 Prozent wurden zu Preisen zwischen 10,00 und 11,00 Euro pro Quadratmeter abgeschlossen.

VAIHINGEN/MÖHRINGEN UND STEP
Das Gebiet Vaihingen/Möhringen mit dem etablierten Areal STEP Stuttgarter Engineering Park zählt neben der Innenstadt und der City zu den am häufigsten nachgefragten Bürostandorten Stuttgarts – was sich auch im Vermietungsvolumen widerspiegelt. Mit einer Fläche von 20.100 Quadratmetern lag das Ergebnis in 2009 noch über dem Vorjahreswert von 18.500 Quadratmetern. In den vergangenen Jahren wurde die Gesamtsumme aller Abschlüsse in etwa hälftig im Gewerbegebiet Vaihingen/Möhringen und dem STEP generiert. 2009 hingegen entfielen mit 21 Verträgen rund 76 Prozent alleine auf das Gewerbegebiet Vaihingen. Die nahezu vorhandene Vollvermietung im STEP führte allerdings nur zu einem Abschluss von 7 Verträgen.

Mit der Erstellung des Projektes STEP 8.2 entsteht hier jedoch ein neues Angebot. Bis zum 1. Quartal 2011 werden zirka 6.300 Quadratmeter Büroflächen bezugsfertig sein. Auf Grund des hohen Bekanntheitsgrades des Standortes, der flexiblen Aufteilbarkeit der Flächen und der attraktiven Serviceangebote ist davon auszugehen, dass das Objekt bis zur Fertigstellung bereits größtenteils vermietet sein wird. 21 Prozent der Flächen im gesamten Gebiet Vaihingen/Möhringen wurden im Segment bis 500 Quadratmeter angemietet, 38 Prozent lagen zwischen 1.001 und 2.000 Quadratmetern, 40 Prozent zwischen 2.001 und 4.000 Quadratmetern.

Ein großer Abschluss wurde mit dem Fraunhofer Institut für Virtuelles Engineering über eine im Bau befindliche Fläche von zirka 3.100 Quadratmetern getätigt. Auch die Öffentliche Hand trug mit einem Vertrag über 2.800 Quadratmeter maßgeblich zum Ergebnis bei.

54 Prozent der Fläche wurden zu Preisen unter 10,00 Euro pro Quadratmeter vermietet. Nur 30 Prozent lagen im Preissegment zwischen 12,00 und 13,00 Euro pro Quadratmeter.

STEP Stuttgarter Engineering Park, Vermarktung durch ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers

Quelle: Storck Luftbild

KEINE EINTRÜBUNG AM BÜROMARKT.

Trotz der derzeitigen Wirtschafts- und Finanzkrise präsentierte sich der Stuttgarter Büromarkt mit einer Vermietungsleistung von rund 171.000 Quadratmetern in guter und stabiler Verfassung. Bei diesem Wert ist zu beachten, dass zirka 34.800 Quadratmeter auf Eigennutzer entfielen. Dabei lag die Anzahl der abgeschlossenen Verträge nur minimal unter dem Vorjahresniveau.

FLÄCHENANGEBOT WÄCHST LEICHT

In 2010 kann vermutlich ein ähnliches Ergebnis erzielt werden. Wir prognostizieren eine Vermietungsleistung zwischen 160.000 und 170.000 Quadratmetern. Allerdings ist auf Grund von Restrukturierungsmaßnahmen in vielen Unternehmen damit zu rechnen, dass angemietete Flächen auf den Prüfstand gestellt und die Flächengrößen optimiert werden, was in einzelnen Segmenten zu einem größeren Flächenangebot führen könnte. In Premiumobjekten in der City dagegen stehen dem Markt kaum noch hochwertige Flächen zur Verfügung. Dies wird sich hoffentlich in 2010 durch die Fertigstellung einzelner Projekte wie dem Posto'S, dem Postquartier und dem Quadrat entspannen.

Allerdings wird die wirtschaftliche Entwicklung unseres Erachtens auch einen Einfluss auf die Bereitschaft der Unternehmen haben, Preise im Spitzensegment zu zahlen. Möglicherweise werden, wie auch in 2009, Anmietungen in Bestandsgebäuden dominieren. Dies wird auch Auswirkungen auf die vorhandene Angebotsreserve haben. Wir gehen von einer leichten Erhöhung der Leerstandsquote aus.

KEINE PREISSTEIGERUNGEN IN DER SPITZE

Während in den vergangenen Jahren eine konstante Steigerung der Spitzen-

VERGLEICH DER BÜROMIETEN (IN €)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
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	23,25
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	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	24,95	26,16	27,77	25,93
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	14,26
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	13,60
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	15,64
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	13,10**
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	11,80
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	13,68

* 15 DIP-Märkte, mit den Flächenumsätzen gewichtet
** Durch eine Neuaufnahme von Nürnberg anstatt Mannheim ergab sich eine Steigerung, die nicht die eigentlich leicht rückläufige Marktentwicklung reflektiert

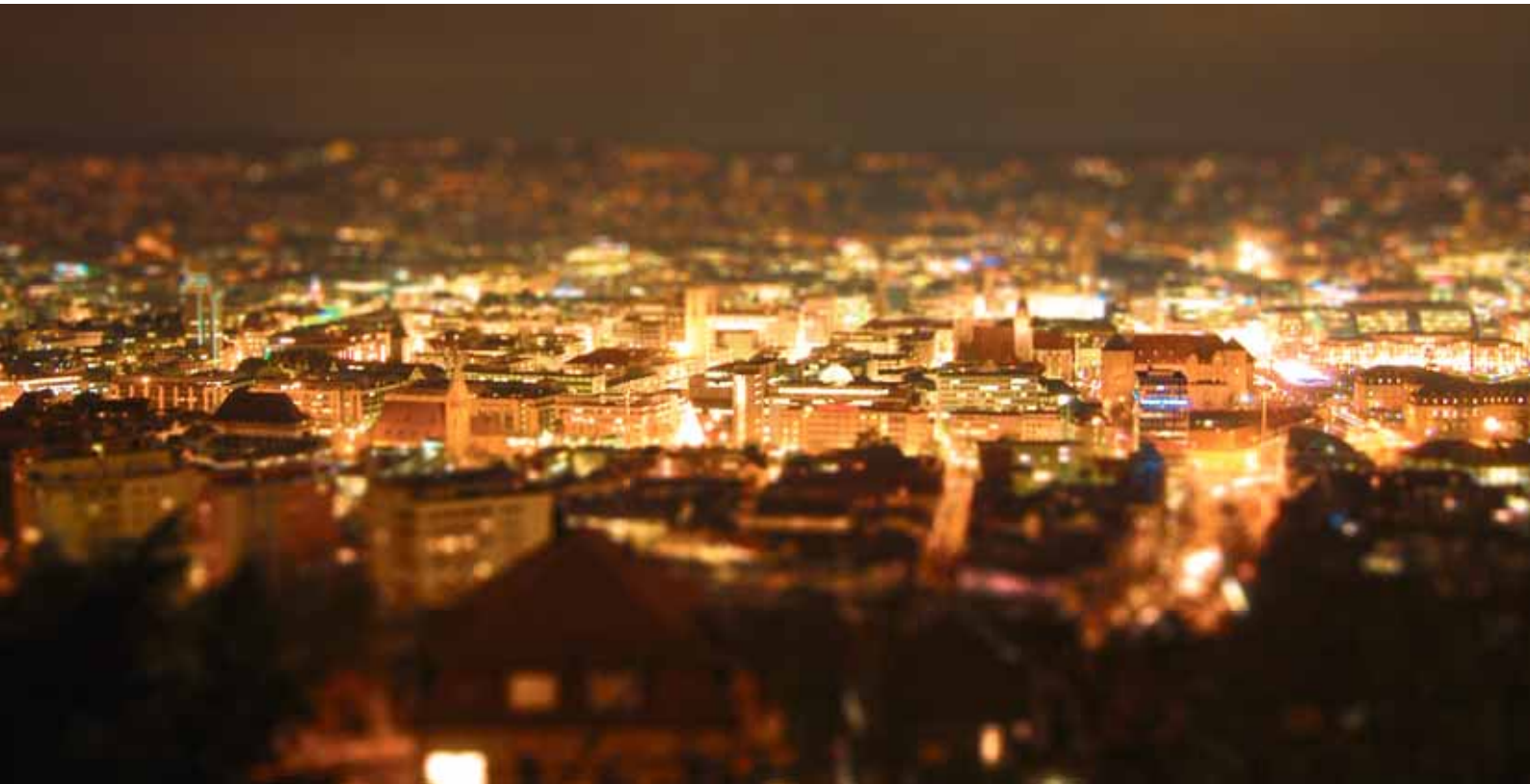
Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2009

mieten zu beobachten war, ist in 2010 von einer Stabilisierung auszugehen.

Das Fertigstellungsvolumen wird sich in den kommenden beiden Jahren generell – und nicht nur im Premiumsegment – wieder erhöhen. Allerdings sind nach wie vor viele der für diesen Zeitraum geplanten Projekte von Vorvermietungsquoten um 40 bis 50 Prozent abhängig. Dies ist nachvollziehbar, da die Unternehmen in diesen wirtschaftlich angespannten und volatilen Zeiten Schwierigkeiten haben, die eigene Entwicklung für einen Zeithorizont von 1,5 bis 2 Jahren bis zur Fertigstellung eines Projektes sicher zu beurteilen. Deshalb sollte hier mit einer entsprechenden Zurückhaltung bei Projektanmietungen gerechnet werden.

DER STUTTGARTER MARKT BLEIBT SEINER ENTWICKLUNG TREU

Insgesamt wird der Stuttgarter Büromarkt seinem bereits seit vielen Jahren bekannten Credo wieder gerecht: Gleichbleibende Entwicklungen bei geringen Schwankungen und somit auch geringem Risiko für die Investoren. Kurz: Wir gehen von einer stabilen Entwicklung des Büromarktes 2010 aus.



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 und Einzelhandel Stuttgart
Telefon 0711/2148-291
Ulrich.Nestel@privatbank.de

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

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

Matthias Hägele
Berater Bürovermietung
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: Titel, Seite 23 u. l.
Stadt Stuttgart Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Seite: 2, 9, 12, 16, 19, 21, 23 u. r., 27
Deutsche Bahn AG, Seite: 10, 11

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
- Investmentmarktbericht

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