Colliers INTERNATIONAL

MARKTBERICHT

BÜROVERMIETUNG
INVESTMENT
EINZELHANDEL
INDUSTRIE/LOGISTIK

STUTTGART | GESAMTJAHR 2011

Accelerating success.

Büromietung

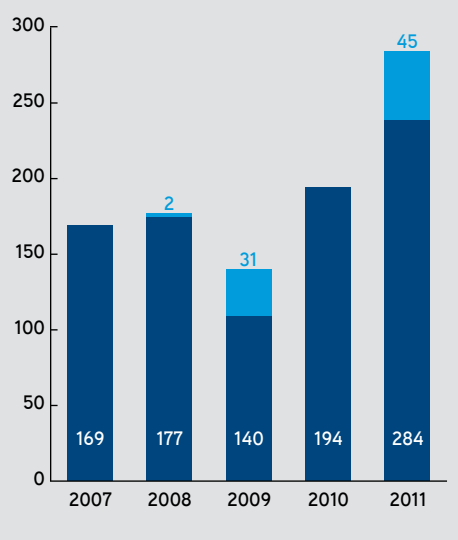
Der Stuttgarter Büromietungsmarkt boomte im Jahr 2011 und verzeichnete einen absoluten Rekordumsatz.

FLÄCHENUMSATZ

2011 – ein Jahr, das alle Erwartungen übertraf und alle Rekorde schlug. Das höchste bisher erfasste Büromietungsvolumen stammt aus dem Spitzenjahr 1999 und wurde nun in den Schatten gestellt. Zum 31.12.2011 wurde auf dem Stuttgarter Markt (inkl. Leinfelden-Echterdingen) mit 361 Abschlüssen ein Büroflächenumsatz von ca. 284.500 m² erfasst. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies eine Zunahme von erstaunlichen 90.500 m². Der Stuttgarter Markt boomte regelrecht – die Nachfrage stieg enorm und beeinflusste dementsprechend alle anderen Faktoren auf dem Markt.

Ein Blick auf die Teilmärkte zeigt, dass sich auch zum Jahresende die City und die Innenstadt weiterhin als Spitzenreiter bewiesen. Mit einem Büroflächenumsatz von ca. 62.700 m² in der City und ca. 97.000 m² in der Innenstadt führten sie den Markt an. Die beiden Teilmärkte sind wegen ihrer 1-A und 1-B Lage sehr begehrt, doch auch die Teilmärkte Vaihingen und Feuerbach/Zuffenhausen waren im Jahr 2011 interessant für viele Unternehmen. Mit ca. 41.300 m² besetzte Vaihingen den 3. Platz auf der Rangliste. In Feuerbach/Zuffenhausen trieben vor allem Unternehmen wie die Robert Bosch GmbH oder die Dr. Ing. h.c. F. Porsche AG den Büroflächenumsatz in die Höhe. Zum Jahresende ließ sich eine Summe von ca. 25.000 m² erfassen. Der Teilmarkt Möhringen verdankte seinen Büroflächenumsatz von ca. 15.200 m² hauptsächlich einem Abschluss. 7.500 m² wurden an ein Informations- und Telekommunikationsunternehmen vermittelt. Die anderen Teilmärkte hielten sich relativ konstant auf einem Level. Eine eher ge-

FLÄCHENUMSATZ IN 1.000 M²
VERMIETUNG/EIGENNUTZER



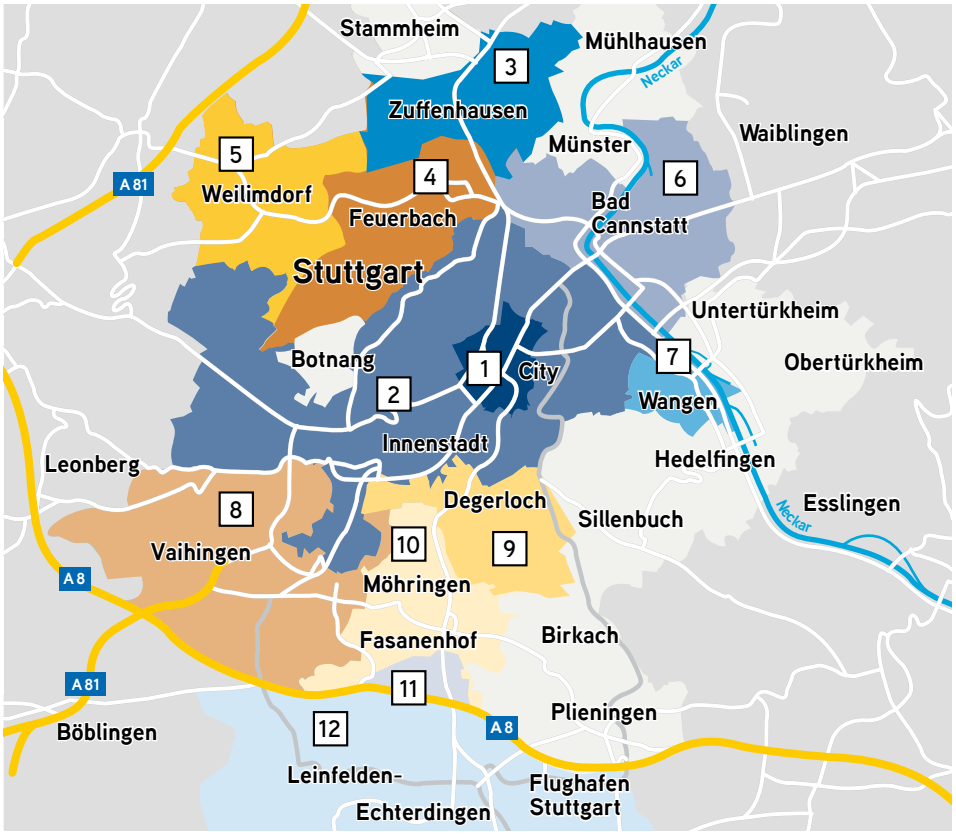
STUTTGART
IN ZAHLEN

Einwohner (12/2011):	581.092
Arbeitslosenquote (11/2011):	5,6 %
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte (03/2011):	350.176
Gewerbesteuerhebesatz	420 %
Bruttoinlandsprodukt/ Einwohner (01/2010):	53.480 €

Quellen: Statistisches Amt Stuttgart, Bundesagentur für Arbeit

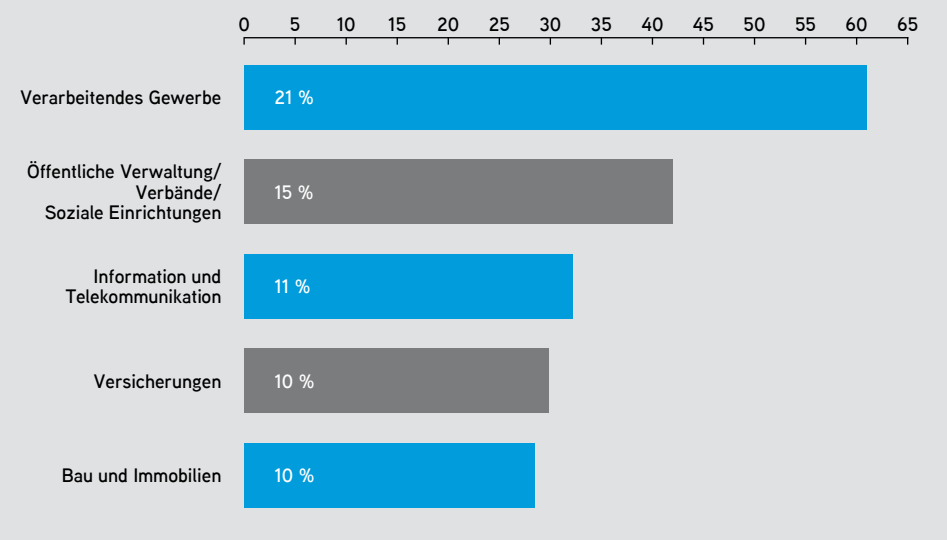
FAST FACTS
BÜROVERMIETUNG

Büroflächenumsatz:	ca. 284.500 m²
Spitzenmiete:	18,80 €/m²/mtl.
Durchschnittsmiete:	11,60 €/m²/mtl.
Leerstandsquote:	5,7 %
Büroflächenbestand inkl. Leinfelden-Echterdingen:	7,45 Mio. m²

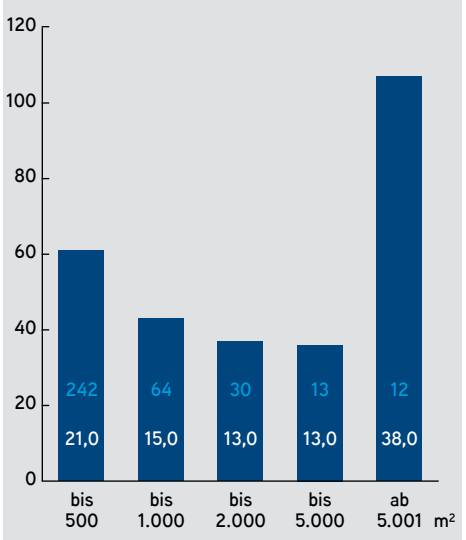


Research: Ayleen Thielemann — ayleen.thielemann@colliers.de

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



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



ringe Nachfrage ließ sich im Jahr 2011 im Teilmarkt Degerloch feststellen. Hier wurde der niedrigste Büroflächenumsatz mit ca. 4.200 m² verzeichnet.

Geordnet nach Größenklassen zeigt sich ein überraschend eindeutiges Rekordsegment. Im Jahr 2011 wurden ca. 107.000 m² in der Größenordnung ab 5.001 m² mit nur 12 Abschlüssen erzielt. Im Vergleich zum Vorjahreswert steigerte sich der Umsatz fast um das Dreifache. Dieses herausragende Ergebnis lässt sich mit der gesicherteren Wirtschaftslage und der damit einhergehenden Risikobereitschaft der Mieter begründen. Die Entscheidung zu expandieren wurde schneller getroffen, als in den Jahren davor. Das Segment der Flächen bis zu 500 m² verzeichnete ebenfalls einen Spitzenwert von ca. 61.000 m² mit 242 abgeschlossenen Mietverträgen. In der Flächengröße 501 m² – 1.000 m² wurde mit 64 Abschlüssen rund 43.300 m² Büroflächenumsatz erzielt. Die beiden anderen Segmente hielten sich auf einem ähnlich hohen Niveau. Die Größenklasse 1.001 m² – 2.000 m² wies 30 abgeschlossene Deals auf und erreichte damit einen flächenmäßigen Umsatz von ca. 36.700 m². Im Segment 2.001 m² – 5.000 m² wurden ca. 36.500 m² mit 13 Abschüssen erzielt.

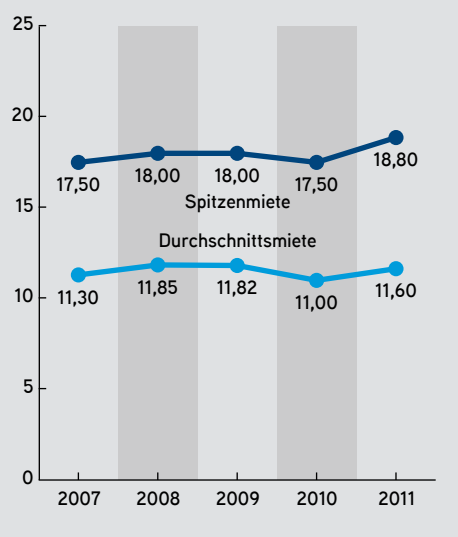
Im Vergleich zum Vorjahr gestaltete sich im Jahr 2011 das Umsatzergebnis nach Branchen völlig anders. Während im Jahr 2010 noch die Beratungsunternehmen führten, übernahm nun das verarbeitende Gewerbe den 1. Platz. 41 Unternehmen aus dieser Branche entschieden sich für eine Neuanmietung in Stuttgart (inkl. Leinfelden-Echterdingen) und erzielten

DER MARKT IM ÜBERBLICK

Lage		Flächenumsatz in m² inkl. Eigennutzer	Vermietungsumsatz in m²	Nachhaltige Mietpreise in €/m²/mtl.	Durchschnittsmietpreise in €/m²/mtl.	Flächenleerstand in m²	Fertigstellungen 2011 in m²
City	1	62.700	61.500	10,00 – 20,00	14,10	61.100	27.200
Innenstadt	2	97.000	63.500	8,00 – 16,00	11,40	93.500	12.600
Zuffenhausen	3	25.000	24.700	8,00 – 10,00	9,80	22.500	2.100
Feuerbach	4						
Weilimdorf	5	6.000	4.500	8,00 – 10,00	8,50	42.000	0
Cannstatt	6	13.300	10.000	7,50 – 11,50	11,00	19.500	900
Wangen	7						
Vaihingen	8	41.300	35.800	9,00 – 13,00	10,10	27.500	3.100
Degerloch	9	4.200	4.200	9,00 – 12,50	11,80	12.000	0
Möhringen	10	15.200	15.200	8,00 – 11,00	10,40	42.000	0
Fasanenhof	11	12.000	12.000	8,50 – 11,00	9,70	30.500	0
Leinfelden-Echterdingen	12	7.800	7.800	7,50 – 12,00	9,10	73.000	0
Gesamt		284.500	239.200		11,60	423.600	45.900

damit einen Flächenumsatz von ca. 61.000 m². Auch die Branche der öffentlichen Verwaltung, Verbände und soziale Einrichtungen holte auf. Zum 31.12.2011 wurden hier ca. 42.000 m² erfasst. Dieses Ergebnis kam vor allem durch die aktive Flächenanmietung des Landes Baden-Württemberg zu Stande, das gut die Hälfte des Gesamtumsatzes in dieser Branche ausmachte. Die Unternehmensbereiche Information/Telekommunikation und Versicherungen hielten sich auf einem ähnlichen Niveau und mieteten insgesamt ca. 62.000 m² des Stuttgarter Büroflächenangebots an. Eine weitere nennenswerte Branche ist die Bau- und Immobilienbranche. Bei 33 abgeschlossenen Mietverträgen ergab sich ein Flächenumsatz von ca. 28.500 m².

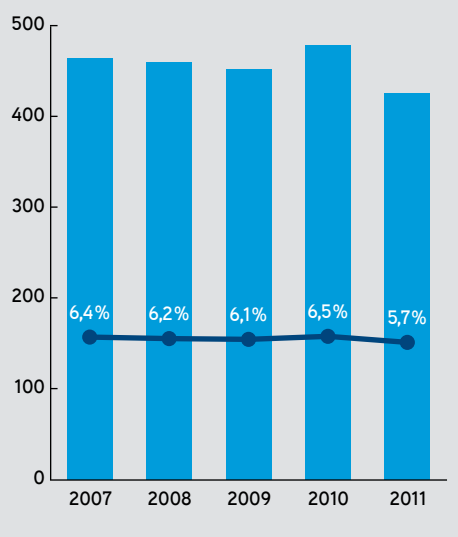
SPITZEN- UND DURCHSCHNITTSMIETE (IN €/M²)



ANGEBOT UND LEERSTAND

Anders als zum Halbjahr prognostiziert, haben sich die Baufertigstellungen einiger Objekte verzögert und fallen in das Jahr 2012. Aus diesem Grund ließ sich in Stuttgart (inkl. Leinfelden-Echterdingen) weiterhin ein konstanter Büroflächenbestand von ca. 7,45 Mio. m² verzeichnen. Insgesamt wurden ca. 45.900 m² fertig gestellt, die in diesen Bestand mit einfließen. Maßgebend an dem Ergebnis beteiligt sind das „Postquartier" mit ca. 16.964 m² (ohne Handel) und das „CasaNova", das im 4. Quartal 2011 fertig gestellt wurde. Dieses Objekt hat den Bestand um weitere ca. 8.500 m² erhöht. Die Vermietungsquote für Baufertigstellungen fällt im Jahr 2011 mit 92 % sehr positiv aus. Eigennutzungen sind in diesem Wert enthalten und machen rund 1/3 aus. Nachdem die flächenmäßige Summe der Baufertigstellungen im Vergleich zum Vorjahr gesunken ist, rechnet Colliers International Stuttgart im Jahr 2012 mit einem wieder ansteigenden Niveau. Derzeit werden ca. 47.500 m² prognostiziert. Im Jahr 2013 sollen ca. 109.500 m² Neubau auf den Markt kommen. Für beide Jahre ist die Vorvermietung bereits weit fortgeschritten. Für das Jahr 2012 sind bereits über die Hälfte der Flächen vermietet bzw. eigengenutzt, im Jahr 2013 liegt die Vorvermietung/Eigennutzung bei ca. 44 %. Der guten Nachfrage stehen dementsprechend nur relativ wenig Neubauflächen gegenüber.

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

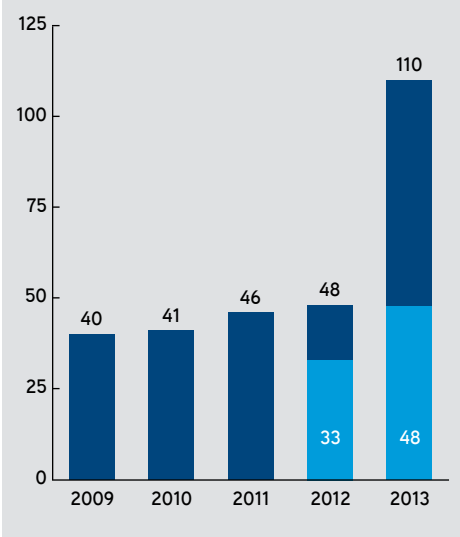


Dem geringen Fertigstellungsvolumen stand im Jahr 2011 eine sehr hohe Vermietungsleistung gegenüber. Entsprechend sank die Summe der kurzfristig zur Verfügung stehenden Flächen weiter. Zum 31.12.2011 ließ sich ein Flächenangebot von ca. 423.600 m² verzeichnen, das auf dem Stuttgarter Markt zu Verfügung steht. Dementsprechend ist die Leerstandsquote von 6,3 % (31.12.2010) auf 5,7 % zum Jahresende 2011 gefallen. Auf Grund der nach wie vor guten Nachfrage und der wenigen nicht vermieteten Neubauflächen ist ein Rückgang der Leerstandsquote zu erwarten.

NACHFRAGE

Die Nachfrage war im gesamten Jahr 2011 auf sehr hohem Niveau und führte zu absoluten Rekordzahlen auf dem Stuttgarter Markt (inkl. Leinfelden-Echterdingen). Für das kommende Jahr 2012 prognostiziert Colliers International Stuttgart eine tendenziell zurückgehende Nachfrage. Es ist davon auszugehen, dass sich die Krise um Banken und Staatsschulden auch auf den Büroimmobilienmarkt auswirken wird. Die Investitions- und Risikobereitschaft der Unternehmen wird aller Voraussicht nach wieder sinken – die Nachfrage dementsprechend ebenfalls.

FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN (IN 1.000 M²) UND VORVERMIETUNG/EIGENNUTZUNG



MIETEN

Die Nachfrage nach in erster Linie günstigen Büromieten, die zum 1. Halbjahr 2011 festgestellt wurde, ließ im 2. Halbjahr etwas nach. Dennoch wurden die meisten Mietverträge mit einem Mietzins von bis zu 10,00 €/m²/mtl. unterschrieben. Insgesamt wurden 148 Ab-

Research: Ayleen Thielemann — ayleen.thielemann@colliers.de

schlüsse getätigt, die einen Flächenumsatz von ca. 89.500 m² ergaben. Ein Beleg dafür, dass die Kunden bereit sind mehr auszugeben, ist das Segment von 12,51 – 15,00 €. In dieser Mietspanne wurden rund 60.900 m² mit 69 Abschlüssen vermietet.

Die Durchschnitts- und Spitzenmiete verhielten sich analog zur Nachfrage. Während sich zum 1. Halbjahr noch eine Durchschnittsmiete von 11,12 €/m²/mtl. berechnen ließ, kletterte diese zum Jahresende weiter auf 11,60 €/m²/mtl. Die Spitzenmiete stieg von ihrem bisher konstanten Wert von 18,50 €/m²/mtl. auf 18,80 €/m²/mtl.

PROPERTY INDEX IMMAX

Der Property Index „Immax" (Immobilienmarkt-Index) veranschaulicht die Entwicklung der Angebots- und Nachfragesituation auf dem Markt für Büroflächen in Stuttgart inkl. Leinfelden-Echterdingen. Der Index bildet eine Relation zwischen dem Angebot zum jeweiligen Zeitpunkt der Erstellung und dem Absatz von Büroflächen in den letzten zwölf Monaten. Er ermöglicht so im Zeitvergleich eine Trendaussage. Das Angebot berücksichtigt hierbei sowohl Leerstandsflächen zu Beginn des (Halb-) Jahres als auch das Flächenpotenzial, das innerhalb der nächsten zwölf Monate durch Neubauten und frei werdende Bestandsflächen zur Verfügung stehen wird.

Auf der Absatzseite wird der Bürovermietungsumsatz der vorangegangenen zwölf Monate in Ansatz gebracht. Die Belegung von Büroflächen durch Eigennutzer ist nicht berücksichtigt.

$$\text{Immax } 06/2011 = \frac{471.010}{239.200} = 2{,}0$$

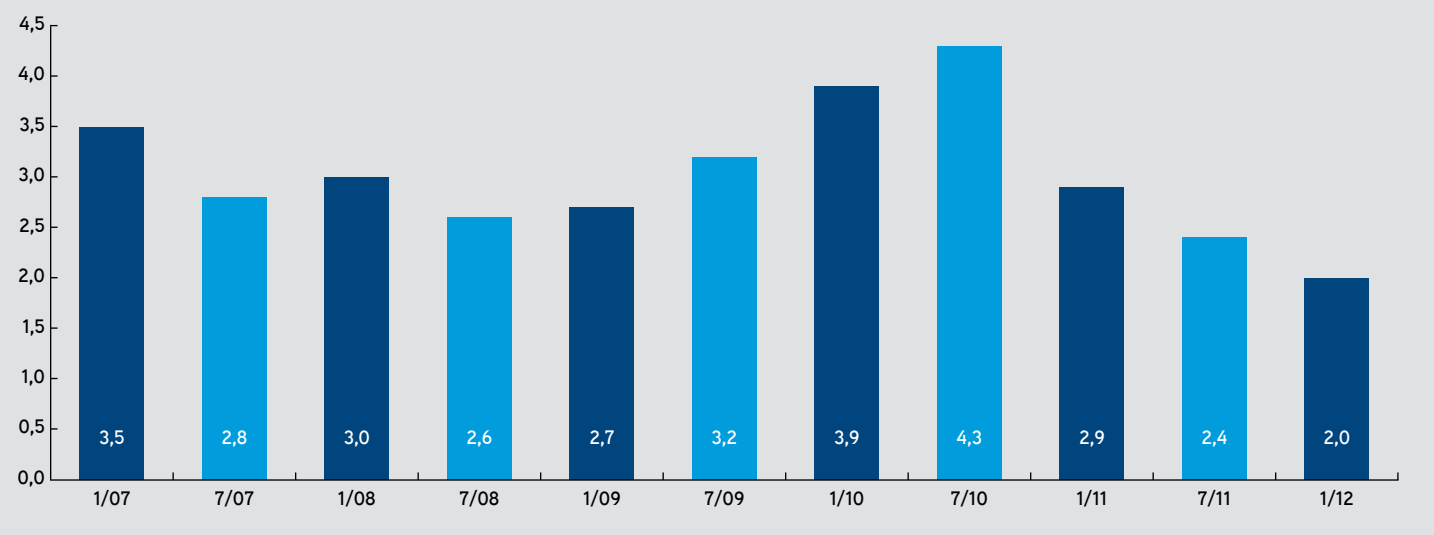
Der Property Index Immax nahm innerhalb von zwölf Monaten von 2,9 auf 2,0 ab. Die Abnahme des Immax hängt mit dem hohen Vermietungsvolumen in den letzten zwölf Monaten und einer gleichzeitigen Abnahme des Leerstandes in den kommenden zwölf Monaten zusammen. Da wir für das kommende Quartal von einer weiteren Reduzierung des Leerstandes und einem guten Flächenabsatz ausgehen, ist das Sinken des Property Immax auch weiter zu erwarten.

FAZIT UND PROGNOSE

Das Jahr 2011 war ein absolutes Spitzenjahr – die neu aufgestellten Rekorde im nächsten Jahr wieder zu erzielen oder sogar zu überbieten, ist unwahrscheinlich. Auf Grund der Euro-Krise werden die Unternehmen voraussichtlich wieder zurückhaltender werden und weniger Personal einstellen. Dies wirkt sich wiederum negativ auf die Büroflächennachfrage aus.

Jedoch sind auch Deals bekannt, die im Jahr 2011 nicht mehr zustande gekommen sind und deshalb ins 1. Quartal 2012 fallen werden. Dabei handelt es sich u. a. auch um großflächige Abschlüsse. Colliers International Stuttgart rechnet mit einem Büroflächenumsatz von ca. 50.000 m² im 1. Quartal. Das Vermietungsvolumen des 1. Quartal 2011 wäre somit überboten. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich diese positive Tendenz über das ganze kommende Jahr fortsetzen und es ein weiteres Rekordjahr geben wird. Mit einem überdurchschnittlich guten Jahr kann jedoch gerechnet werden. Die von Unsicherheit geprägte politische Gesamtsituation erschwert Prognosen für 2012. Colliers International Stuttgart erwartet auf Grundlage der vorliegenden Marktdaten einen Büroflächenumsatz von ca. 180.000 – 200.000 m².

PROPERTY INDEX
IMMAX



Investment

Der Stuttgarter Investmentmarkt präsentierte sich 2011 gestärkt, blieb angebotsbedingt jedoch hinter dem Vorjahreswert zurück.

TRANSAKTIONSVOLUMEN

Der Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt konnte im Jahr 2011 ein gewerbliches Transaktionsvolumen von über 340 Mio. € verzeichnen und blieb damit trotz regem Investitionsinteresse hinter dem Vorjahreswert (ca. 460 Mio. €) zurück. Die ausgeprägte Fokussierung der Investoren auf den Core-Bereich und das begrenzte Angebot in diesem Segment wirkten sich limitierend auf einen weiteren Anstieg der Transaktionstätigkeit aus. Weitere gut 150 Mio. € wurden in größervolumigen, wohnwirtschaftlich genutzten Investments angelegt, was gegenüber dem Vorjahr (ca. 80 Mio. €) einem signifikanten Anstieg um knapp 90 % entspricht.

KÄUFER- UND VERKÄUFERGRUPPEN

Die Käuferseite war stärker gestreut als im Vorjahr, der größte Anteil des Transaktionsvolumens entfiel auf die Investorengruppe der Privatinvestoren. Begründet ist dies insbesondere in der latenten Inflationsangst dieses Investorenkreises sowie einer größervolumigen Investition, die von einem spanischen Privatinvestor getätigt wurde. Wie bereits im Vorjahr konnte die Investorengruppe der offenen Immobilienfonds in Form der Spezialfonds ebenfalls einen markanten Anteil am Transaktionsvolumen auf sich vereinen. Dabei standen die Spezialfonds häufiger im Wettbewerb mit Privatinvestoren bzw. Family Offices sowie ausländischen Core-Investoren.

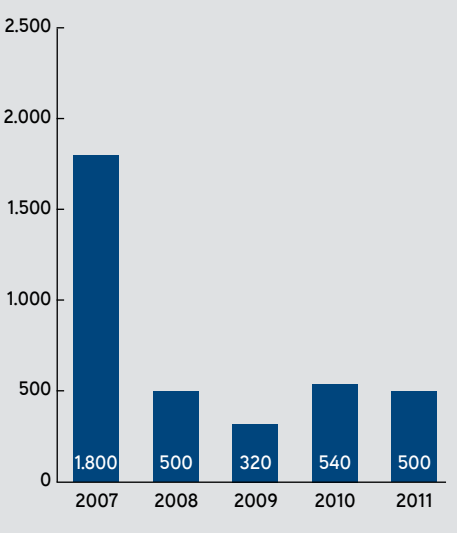
Einen ebenfalls nennenswerten Anteil an der Transaktionstätigkeit konnten Projektentwickler auf sich vereinen, wodurch in den nächsten Jahren sowohl gewerbliche wie auch größervolumige wohnwirtschaftliche Investments zu erwarten sind. Auf Seiten ausländischer Investoren wurde der Investmentmarkt stärker geprüft als noch im Vorjahr. Dabei war die Anlagestrategie dieses Investorenkreises ebenfalls fokussiert auf den Core- und Core-Plus-Bereich, wodurch sich insbesondere im Core-Bereich die Nachfragesituation noch angespannter präsentierte.

Auf der Verkäuferseite hatten Projektentwickler und Versicherungen den höchsten Anteil am Transaktionsvolumen, gefolgt von Equity Funds. Der vergleichsweise hohe Anteil der Versicherungen resultiert aus dem Verkauf der Liegenschaften der AOK, der Deutschen Rentenversicherung sowie weiterer Objekte im Stuttgarter Westen.

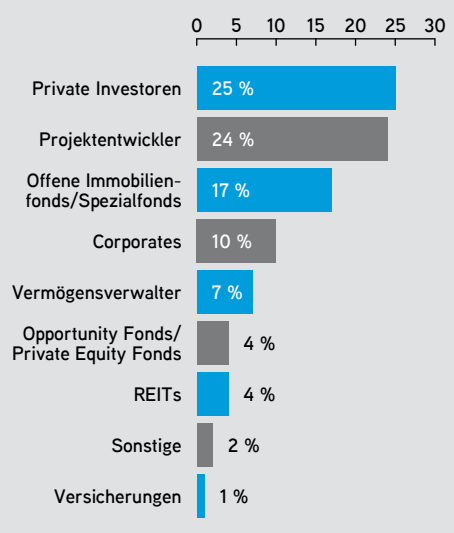
FAST FACTS
INVESTMENT

Transaktionsvolumen:	ca. 500 Mio. €
Größte Käufergruppe:	Private Investoren, Projektentwickler
Größte Verkäufergruppe:	Projektentwickler, Versicherungen
Nachgefragtester Immobilientyp:	Büro- und Handelsimmobilien
Spitzenrendite:	
Handel/City	4,4 %
Büro/City	5,4 %
Logistik	7,0 %

TRANSAKTIONSVOLUMEN (IN MIO. €)



TOP KÄUFERGRUPPEN (IN %)



Research: Ayleen Thielemann — ayleen.thielemann@colliers.de

INVESTITIONSOBJEKTE

Wie bereits im Vorjahr lagen auch im Jahr 2011 Core Immobilien mit geringem Risikopotenzial im Fokus der Investoren. Eine klar dominierende Asset-Klasse konnte am Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt im Jahr 2011 nicht ausgemacht werden, was bezogen auf das Core-Segment, insbesondere aus dem Angebotsengpass in allen Asset-Klasse resultiert. Den höchsten Anteil am gewerblichen Transaktionsvolumen hatten Büroobjekte, gefolgt von Handelsobjekten/Geschäftshäusern. Neben den gewerblichen Asset-Klassen standen im Jahr 2011 erneut wohnwirtschaftliche Investments verstärkt im Interesse privater und institutioneller Investoren und konnten nahezu 1/3 der gesamten Investitionstätigkeit auf sich vereinen. Der Investorenkreis wohnwirtschaftlicher Investments beinhaltete insbesondere Versicherungen, Versorgungskassen sowie institutionelle Spezialfonds.

Hinsichtlich des Renditeniveaus setzte sich die bereits Ende 2010 erkennbare Polarisierung fort. Im Core-Bereich zeichnete sich angesichts gleichförmiger Anlagestrategien sowie eines begrenzten Angebotes an adäquaten Objekten ein stabiles, leicht rückläufiges Renditeniveau ab. Bei risikoreicheren Investments hingegen ist ein Anstieg der Renditen festzustellen, der auch in 2012 anhalten wird. Die Investitionsbereitschaft der Investoren in diesem Segment ist derzeit noch zurückhaltend, da die Renditevorstellungen der Eigentümer aus Sicht potenzieller Investoren vielfach nicht ausreichend risikoangepasst sind.

FAZIT UND PROGNOSE

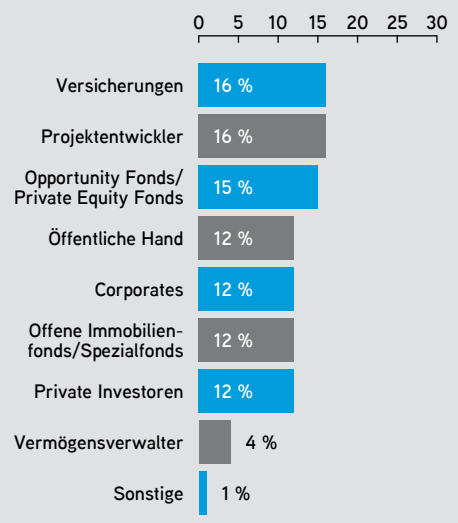
Der Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt hat sich im Jahr 2011 gestärkt präsentiert. Die sehr gleichförmigen, auf den Core-Bereich ausgerichteten Anlagestrategien der nationalen wie auch internationalen Investoren sowie der Angebotsengpass in diesem Segment wirkten sich bei regem Investitionsinteresse limitierend aus.

Für das Jahr 2012 erwarten wir ein anhaltend reges Investitionsinteresse an risikoaversen Core-Investments. Die günstige gesamtwirtschaftliche Entwicklung im Südwesten, die sich in 2011 deutlich in der Dynamik des Stuttgarter Büromarktes widerspiegelte, wird von nationalen wie auch internationalen Investoren positiv bewertet. Dennoch ist bundesweit im Jahr 2012 mit einer Abschwächung des Wirtschaftswachstums zu rechnen, dies wird die Nachfrage nach Core-Investments mit geringem Risikopotenzial zusätzlich motivieren. Daher erwarten wir in 2012 ein stabiles Renditeniveau im Core-Segment.

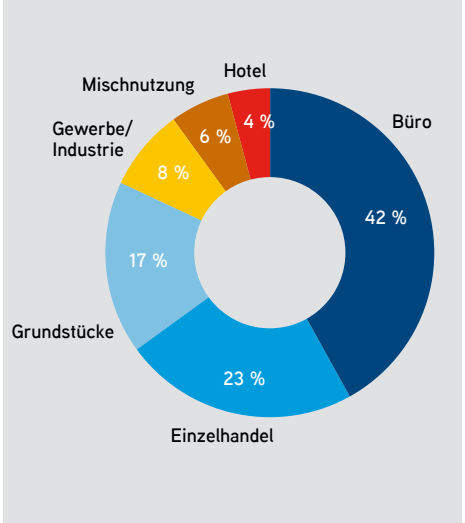
Anstehende Refinanzierungen, geplante „Öffnungen" bzw. „Abwicklungen" offener Publikumsfonds sowie Neuregelungen zum Anlegerschutz werden das Investmentangebot insbesondere im Core Plus und Value Add-Bereich erweitern. Dies wird 2012 zwangsläufig zu einem Anstieg der Renditen in diesem Segment und einer Zunahme der Transaktionstätigkeit führen. Angesichts der restriktiven Finanzierungssituation ergeben sich in diesem Segment insbesondere für eigenkapitalstarke Investoren interessante Investitionsgelegenheiten.

Aktuell in der Planung bzw. Realisierung befindliche Projektentwicklungen werden potenziellen Core-Investoren in den Jahren 2012 – 2014 attraktive Investitionsgelegenheiten bieten und den Immobilieninvestmentmarkt Stuttgart noch stärker in den Fokus nationaler wie auch internationaler Investoren rücken. Hiervon werden zunehmend auch wirtschaftsstarke, verkehrstechnisch gut angebundene Standorte in der Region Stuttgart hinsichtlich der Asset-Klassen Logistik, Handel und Wohnen profitieren. Für das Jahr 2012 prognostizieren wir ein Transaktionsvolumen auf dem Niveau des Jahres 2011.

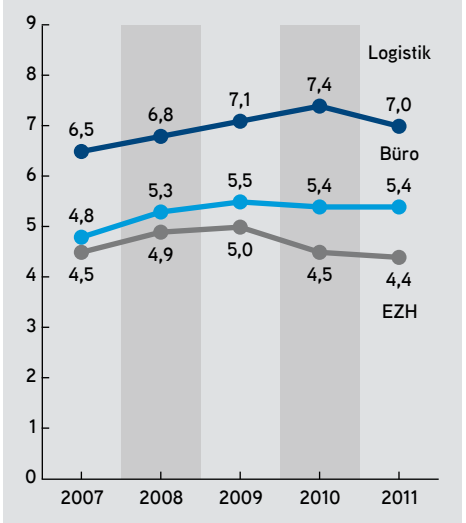
TOP VERKÄUFERGRUPPEN (IN %)



ANTEIL DER IMMOBILIENTYPEN (IN %)



ENTWICKLUNG DER SPITZENRENDITE NACH IMMOBILIENTYP (IN %)



Einzelhandel

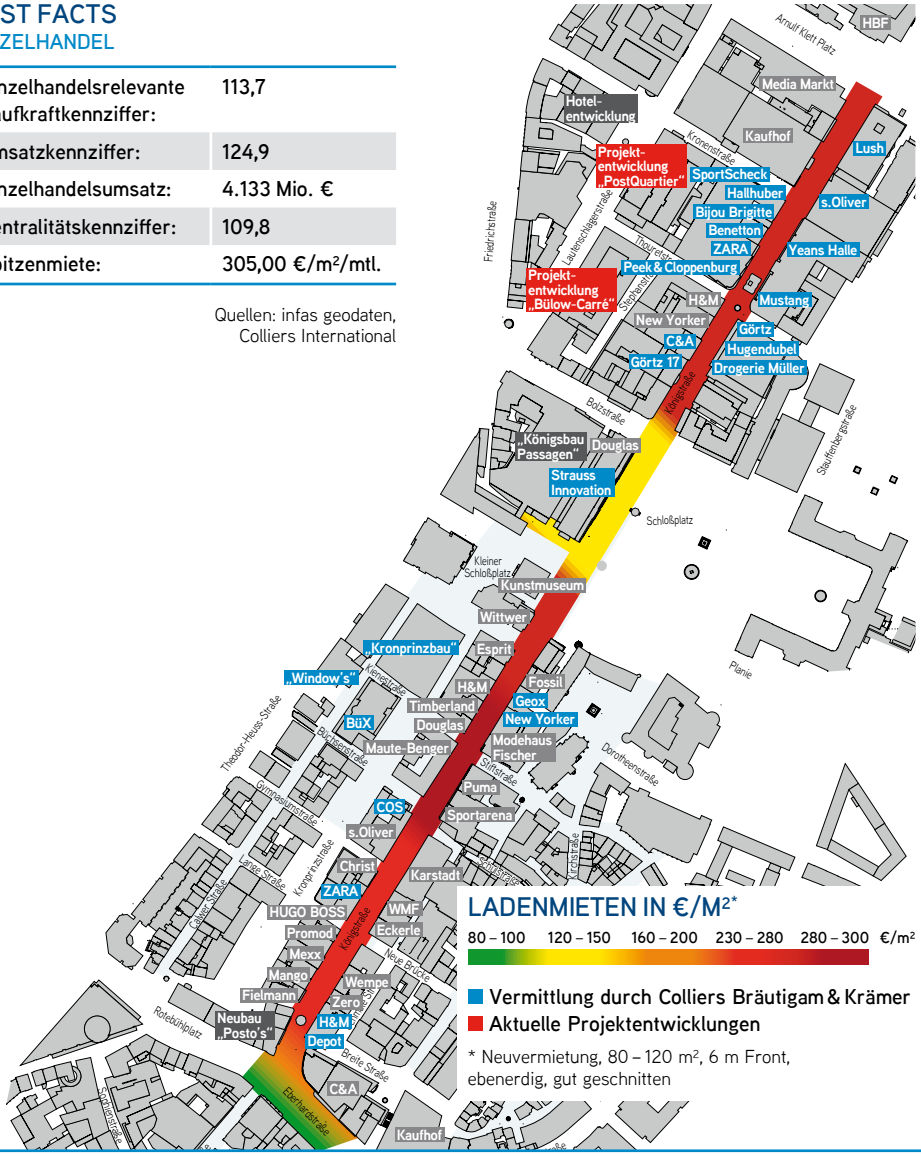
Der Dezember 2011 sorgte mit starkem Umsatzwachstum für positive Stimmung.

Während das Jahr im Einzelhandel gut begann, folgte zum Frühsommer ein Ende der positiven Daten. Ein verregneter Sommer sorgte zunächst dafür, dass die Sommerware in den Regalen liegen blieb. Als Ausgleich folgte einer der trockensten Herbste seit Beginn der Wetteraufzeichnungen. Trotz Umsatzrückgängen im Sommer und Herbst schien der Dezember 2011 jedoch sogar geeignet die umsatzschwachen Monate auszugleichen. Unterstützend wirkten dabei auch die, aufgrund der schlechten Umsatzlage der Vormonate, vorgezogenen Rabattaktionen vieler Händler und die Tatsache, dass es dieses Jahr mehr Verkaufstage im ohnehin umsatzstärksten Monat gab. Die Mehrzahl der Einzelhändler blickte dann auch positiv dem Jahr 2012 entgegen.

FAST FACTS
EINZELHANDEL

Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer:	113,7
Umsatzkennziffer:	124,9
Einzelhandelsumsatz:	4.133 Mio. €
Zentralitätskennziffer:	109,8
Spitzenmiete:	305,00 €/m²/mtl.

Quellen: infas geodaten, Colliers International



ANGEBOT

Das Angebot befindet sich im Bereich der Bestandsflächen auf stabilem Niveau. Ungewöhnlich viele Neubauvorhaben sorgen für eine ideale Ergänzung und eine sinnvolle Verdichtung im Cityring. So ist das Hines-Projekt „Postquartier" nahezu voll vermietet. Vor allem die Eröffnungen von Rewe und Conrad können als sehr erfolgreich bezeichnet werden. Der nächste Baustein in diesem Teilbereich der City wird das im Bau befindliche „Bülow-Carré" sein. Am südlichen Zugang zur City entsteht derzeit das „Gerber". 75 Ladeneinheiten mit ca. 24.000 m² Verkaufsfläche sind geplant. Dies in einem Areal innerhalb des Cityrings, dessen Umfeld durch hochwertige, kleine Einzelhändler bisher eher Insider des Einzelhandelsmarktes ansprach. Durch das „Gerber" kann sich besonders die südliche City auf eine deutliche Verstärkung der Kundenströme einstellen. Vorsichtige Prognosen gehen von einem zusätzlichen, täglichen Besucherstrom vom und zum „Gerber" zwischen 25.000 und 30.000 Personen aus.

NACHFRAGE

Die Liste der nach Stuttgart drängenden Unternehmen ist lang. Bei entsprechender Bedarfsanalyse der verschiedenen Lagen zeigt sich, dass auch außerhalb der Bestlagen – in passendem Umfeld – zu deutlich niedrigeren, als den immer wieder abgefragten Spitzenmieten, Standorte zu realisieren sind. Im Preis- Leistungsverhältnis seien hier besonders die anstehenden o. g. Quartierentwicklungen genannt. Diese bieten durch die Agglomeration verschiedener Einzelhändler neu kreierte Spitzenlagen mit entsprechendem Mietermix zu klassischen B-Lagen-Preisen und docken dennoch an den Besucherstrom von und zur City an.

FAZIT

Stuttgart ist einer der stärksten Wirtschaftsräume Deutschlands. Die Angebote, die die vielfältigen Neuentwicklungen bieten, ermöglichen es, die Vielfalt der Einzelhändler am Standort zu erhöhen. Neuzugänge im Einzelhandel sind willkommen und gewünscht, bringen eine messbare Erhöhung des Besucherstroms und sorgen für Kaufkraftbindung am Standort.

Research: Ayleen Thielemann — ayleen.thielemann@colliers.de

Industrie/Logistik

Die Nachfrage seitens der Nutzer und auch der Investoren blieb im Jahr 2011 weiterhin hoch. Trotz des geringen Angebots an Flächen mit mehr als 5.000 m² konnten vereinzelt Großabschlüsse mit über 10.000 m² realisiert werden. Die Spitzenmiete blieb zum Ende des Jahres unverändert und lag bei 6,00 €/m²/mtl.

FLÄCHENUMSATZ

Bereinigt um einen Großabschluss, der im Jahr 2010 den Flächenumsatz deutlich erhöhte (Rewe, Anmietung über 50.000 m²) war der Stuttgarter Industrie- und Logistikflächenmarkt im Jahr 2011 in etwa auf dem Vorjahresniveau. Die Nachfrage in der Region Stuttgart war konstant hoch. Es fanden einige Großanmietungen von über 5.000 m² statt. Drei Anmietungen wiesen ein Flächenvolumen von über 10.000 m² auf, eine Anmietung sogar mehr als 25.000 m². Die größte Anmietung erfolgte auf dem Campus Böblingen (ehemaliges NXP-Areal). Der Logistikdienstleister LGI mietete über 25.000 m² Logistikfläche an. Es handelt sich um eine Neubaufläche, die durch Colliers International Stuttgart vermittelt wurde.

Der Großteil der angemieteten Flächen wurde in dem Segment zwischen 500 m² und 3.000 m² verzeichnet. Großabschlüsse fanden lediglich vereinzelt statt. Der Eigennutzermarkt/Verkäufermarkt zeigte sich durch diverse Grundstückskäufe in 2011 als sehr stark. Dabei wurden in der Region Stuttgart diverse nicht mehr betriebsnotwendige Liegenschaften an Privatinvestoren veräußert, die in den nächsten Jahren sukzessive einer neuen Nachnutzung zugeführt werden sollen. Die Nachfrage nach modernen Industrie- und Logistikflächen ist weiterhin hoch. Wir gehen davon aus, dass großflächige Anmietungen stattfinden werden.

ANGEBOT

Das Angebot an modernen Industrie- und Logistikflächen in der Region ist gering und entspricht dem Niveau von 2010. Damit ist von einer zeitnahen Entspannung der Immobiliensituation für Industrie- und Logistikunternehmen nicht auszugehen. Neu projektierte Industrie- und Logistikflächen konnten absorbiert werden. Dabei wurden Projektentwicklungen in Stuttgart-Weilimdorf und in Böblingen umgesetzt. Das aktuelle Angebot an projektierten Flächen entlang der A 81 zwischen Ludwigsburg und Stuttgart-Weilimdorf sowie in Böblingen auf dem ehemaligen NXP-Areal umfasst in etwa 100.000 m². Das größte Hindernis für die Anmietung projektierter Flächen ist momentan die von den Investoren geforderte Mietvertragslaufzeit von mindestens 7 Jahren.

MIETEN

Die Spitzenmiete für qualitativ hochwertige Neubauflächen in guten bis sehr guten Lagen liegt unverändert bei ca. 6,00 €/m². Die Mietpreise für Bestandsflächen sind im vergangenen Jahr weiterhin stabil geblieben; die Durchschnittsmiete für gute Flächen in guten Lagen beträgt aktuell ca. 4,50 €/m². Die Nachfrage von Investoren nach Industrie- und Logistikobjekten in der Region Stuttgart ist weiterhin sehr hoch. Auch die Nachfrage seitens der Projektentwickler nach Grundstücken ist sehr stark.

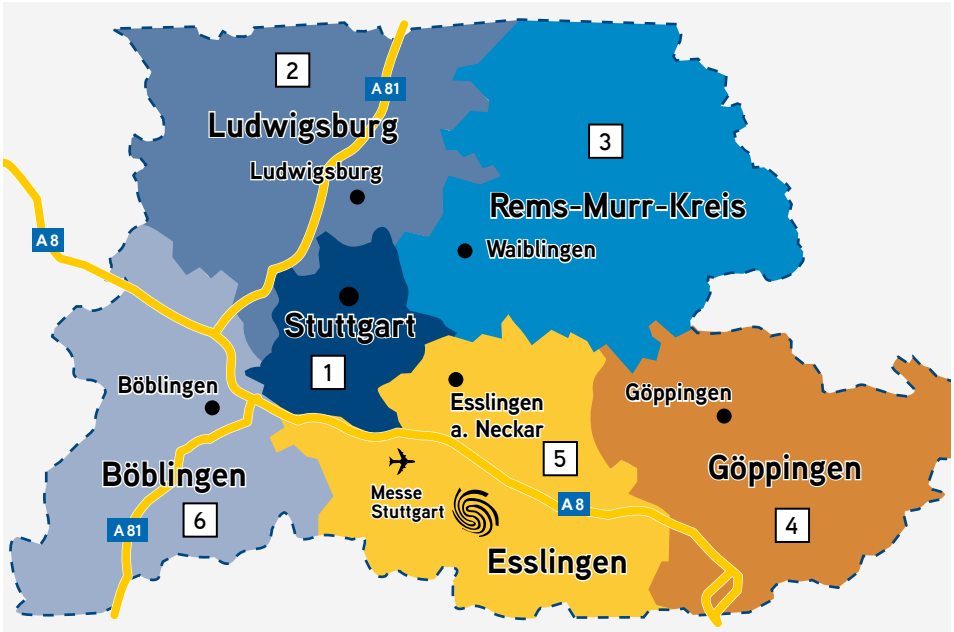
FAST FACTS
LAGER/LOGISTIK

Flächenumsatz:	ca. 145.000 m²
Spitzenmiete:	6,00 €/m²
Durchschnittsmiete:	4,50 €/m²

NACHHALTIG ERZIELBARE MIETEN*
STUTTGART UND REGION

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

* für Bestandsflächen



Expertenmeinung

Oliver Reiß
Reiß & Co. Real Estate München GmbH, geschäftsführender Gesellschafter

Herr Reiß, aktuell entwickeln Sie die Pariser Höfe im Stuttgarter Europaviertel. Auf dem Grundstück sollen 242 Wohnungen, sowie 7.500 m² Bürofläche entstehen. Was war Ihre Motivation dieses Projekt anzugehen und zu entwickeln? Direkt neben den bestehenden Gebäuden der Südleasing und der Landesbank Baden-Württemberg bestand die Möglichkeit im absoluten Zentrum von Stuttgart und unmittelbarer Bahnhofsnähe ein neues Cityquartier zu schaffen. Wann besteht schon die Möglichkeit so zentrumsnah etwas derart Großartiges realisieren zu können? Am Pariser Platz gelegen ist dies auch die logische Weiterentwicklung der bereits bestehenden Gebäude auf dem A1 Areal.

Der Bau des Projektes läuft seit dem Jahr 2010. Wie schätzen Sie den bisherigen Fortschritt ein? Wir wurden zum Jahresende 2011 mit dem Rohbau fertig und wollen bis August 2012 die Gesamtfertigstellung erreichen. Alles in allem sind wir sehr gut im Plan.

Mit der Vermarktung der Wohnungen haben Sie vor kurzem begonnen – wie ist diese angelaufen? Insgesamt hatten wir bereits vor dem Start der Vermarktung rund 300 Anfragen. Nach vier Wochen Vermietungsaktivitäten haben wir bereits über 15 % der Wohnungen vermietet, und das mehr als neun Monate vor Fertigstellung.

Gibt es einen speziellen Nachfragetyp für die Wohnungen oder handelt es sich um unterschiedliche Gruppen, die Interesse zeigen? Erfahrungsgemäß werden die kleinen Wohnungen sehr schnell vermietet. Auch die Penthousewohnungen sind bereits stark nachgefragt. Im Allgemeinen zeigt sich, dass es ein City-Standort ist, also momentan noch weniger Familien mit Kindern, dafür mehr Singles und Paare nachfragen.

Wie stellen Sie sich den Mietermix für die Büroflächen des Projektes vor? Aufgrund der Nähe zu den bestehenden Bankgebäuden und der hierdurch sich ergebenden Gebietsqualität haben wir die Struktur und die Ausstattung des Bürogebäudes speziell auf Dienstleister aus den Bereichen Consulting, Rechtsberatung, Immobilien und Finanzierung bzw. auch Konzerngesellschaften ausgelegt. Wir gehen davon aus, dass wir bei Fertigstellung mit ca. 3-4 Mietern das Gebäude voll vermietet haben.

Die Flächen werden nach den modernsten Standards ausgestattet. In welchem Bereich werden sich die Mieten (Büro und Wohnen) bewegen? Im Bereich der Wohnungen liegen wir mit 12 €/m²/mtl. im Durchschnitt sicher in einem sehr moderaten Bereich. Wir wollen unser Objekt zügig vermieten und schnell mit Leben füllen. Im Bereich der Büroflächen beginnen wir in Abhängigkeit von der jeweiligen Büroausstattung bei 16 €/m² zzgl. Mwst.

Wie glauben Sie, wird sich die Entwicklung des neuen Europaviertels auf die Stadt Stuttgart und seine Einwohner auswirken? Es wird aus unserer Sicht keine Erweiterung der Königsstraße geben. Es wird ein neues Stadtquartier entstehen, das urban und selbstprägend sein wird. Durch die Besuchermagneten Stadtbibliothek und Milaneo (Einkaufszentrum) und inzwischen über 650 geplanten Wohnungen wird es ein sehr lebendiges Viertel.

Auf Ihrer Homepage bezeichnen Sie Stuttgart als eine prosperierende Metropole. Wie wird dies Ihrer Meinung nach in den nächsten Jahren zu sehen sein? Allein durch die nun auch über die Volksbefragung legitimierte Umsetzung von Stuttgart 21 werden in der Region und in Stuttgart durch das Bahnprojekt und den damit einhergehenden Immobilienprojekten bis zu 9 Mrd. € investiert. Dies wird Stuttgart in allen Bereichen stärken. Die Zahl der Einwohner wird steigen. Stuttgart wird insgesamt an baulicher Qualität und an Lebensqualität gewinnen.

Was fasziniert Sie generell an der Planung und Entwicklung von Gebäuden? Es gibt nicht viele Berufe, bei denen Sie das Geschaffene über Jahrzehnte vielleicht und hoffentlich manchmal auch über Jahrhunderte anschauen und anfassen können. Für mich bedeutet das sicherlich eine große Erfüllung meiner Arbeit und des Einsatzes dahinter.

Sind für die nahe Zukunft weitere Projektentwicklungen geplant, die, vielleicht sogar in Stuttgart, von Ihrem Unternehmen durch-

Research: Ayleen Thielemann — ayleen.thielemann@colliers.de

geführt werden? Wir beginnen im Januar 2012 mit der Umsetzung eines Neubaus an der Universität in Vaihingen. Hier werden 74 Mietwohnungen und ein Lebensmittelmarkt entstehen. Auch dieses Projekt haben wir bereits verkauft. Des Weiteren haben wir im Dezember 2011 ein Grundstück in München für eine Büroentwicklung für ca. 15.000 – 16.000 m², auf dem ein Baurecht für einen Büroturm von ca. 50 – 60 m vorhanden ist, erworben.

Aus der Sicht eines Nicht-Stuttgarters – Welche Nutzungen würden Sie auf den freiwerdenden Gleisflächen im Zuge von Stuttgart 21 gerne sehen? Eine Stadt ist doch langfristig nur interessant und hat Perspektive, wenn innerstädtisch auch viele Menschen wohnen, leben und arbeiten. Von daher bin ich überzeugt, dass es ein guter Mix aus allen Nutzungsbereichen sein sollte, vielleicht mit einem Übergewicht von ruhigen, urbanen modernen, innerstädtischen Wohnraum, da dafür in Stuttgart sicherlich Bedarf besteht.

Wie haben Sie das Ergebnis der Volksabstimmung Ende November bezüglich des Ausstiegs des Landes aus der Projektfinanzierung von Stuttgart 21 aufgenommen? Sehr beruhigend. Insbesondere mit dem Wissen, dass Befürworter im Gegensatz zu Gegnern nie so gut mobilisiert werden können, so dass ich von einer noch größeren stillen Zustimmung des Projektes ausgehe. Positiv überrascht hat mich, dass sogar in der Landeshauptstadt eine Mehrheit für das Projekt erreicht werden konnte.

Was schätzen Sie an Stuttgart und was vermissen Sie in der baden-württembergischen Landeshauptstadt? Ich schätze sehr die Menschen, deren Zuverlässigkeit und die wirtschaftliche Stärke und Innovationskraft der gesamten Region. Manchmal würde ich mir etwas großzügigeres Denken und Handeln wünschen, um jeweils das große Ganze nicht aus dem Auge zu verlieren.

Welche schwäbische Spezialität vermissen Sie in München und welche bayerische Spezialität würden Sie einem Stuttgarter empfehlen? Man mag es nicht glauben, aber richtig gute Kässpätzle finde ich in München bisher nicht. Als bayrische Spezialität würde ich Ihnen einen herrlich zarten, hausgemachten Braten vom Tegernseer Milchlamm empfehlen.

512 Büros in 61 Ländern auf 6 Kontinenten

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

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

COLLIERS BRÄUTIGAM & KRÄMER GMBH & CO. KG

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

FÜR WEITERE INFORMATIONEN

Ayleen Thielemann
Research
TEL +49 711 22733-19
E-MAIL ayleen.thielemann@colliers.de

Bildnachweis
Foto Titelseite: Florian Selig

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

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

Colliers INTERNATIONAL

Accelerating success.

www.colliers.com

Colliers
INTERNATIONAL