Wirtschaftsförderung
Sindelfingen GmbH

Büromarktreport Sindelfingen

Stark, stabil, attraktiv

Key Facts		
Kennzahlen	**2013**	**2011**
Flächenbestand	ca. 650.500 m²	ca. 650.400 m²
Leerstand	ca. 24.400 m² (3,8 %)	ca. 38.600 m² (5,9 %)
Spitzenmiete	14,00 Euro/m²	12,20 Euro/m²
Durchschnittsmiete	8,70 Euro/m²	8,40 Euro/m²
Flächenumsatz	10.500 m²	7.600 m²
	(H2 2011 bis H1 2013)	(H2 2010 und H1 2011)
Gebäudequalitäten	50% A-Class	50% A-Class
	35% B-Class	35% B-Class
	15% C-Class	15% C-Class

Impressum:

Herausgeber	Wirtschaftsförderung Sindelfingen GmbH
Texte	Wirtschaftsförderung Sindelfingen GmbH bulwiengesa AG
Daten	Wirtschaftsförderung Sindelfingen GmbH Kreissparkasse Böblingen Vereinigte Volksbank AG
Druck	Ratz Werbung + Druck GmbH
Grafik	Sibylle Bauhaus
Kartographie	bulwiengesa AG
Titelbild	Quartier F – isinarchitekten Generalplaner Projekt GmbH
Bildmaterial	Wirtschaftsförderung Sindelfingen GmbH bulwiengesa AG Luftbilder: Friedrich Stampe Shutterstock

© 2013

Standort Sindelfingen

Starkes Mittelzentrum in der europäischen Metropolregion Stuttgart

Automobilisten aus aller Welt ist der Name Sindelfingen gut bekannt – die Daimler AG produziert hier in ihrem weltweit größten Pkw-Werk Fahrzeuge der Premiumklasse. Doch Sindelfingen ist mehr als nur Automobilstandort: Die Stadt, gelegen in der europäischen Metropolregion Stuttgart mit rund 2,7 Millionen Einwohnern, hat fast so viele Arbeitsplätze – 56.400 sozialversicherungspflichtig (SVP) Beschäftigte – wie Einwohner – 60.800 – und ist das größte Mittelzentrum im wirtschafts- und wachstumsstarken Landkreis Böblingen.

Produzierendes Gewerbe, Bau

Die Stadt Sindelfingen weist gerade in den Schlüsselindustrien Automotive und Maschinenbau eine hervorragende Bilanz auf: Im weltgrößten Pkw-Werk der Daimler AG arbeiten rund 36.000 Beschäftigte. Die Daimler AG ist aber nicht der einzige Vertreter der Automobilindustrie in Sindelfingen. Zahlreiche kleinere und größere technologieorientierte Dienstleister aus dem Ingenieurbereich haben sich hier niedergelassen und profitieren von der Nähe zur Daimler AG. Der Maschinenbau und die metallverarbeitende Industrie stellen nach dem Fahrzeugbau den größten Wirtschaftszweig des Verarbeitenden Gewerbes in Sindelfingen dar. Zahlreiche kleine und mittelständische Unternehmen sind in Sindelfingen ansässig und größtenteils noch in Familienbesitz. Insgesamt umfassen das Produzierende Gewerbe und der Bau 39.900 SVP-Beschäftigte in Sindelfingen.

Handel, Gastgewerbe, Verkehr

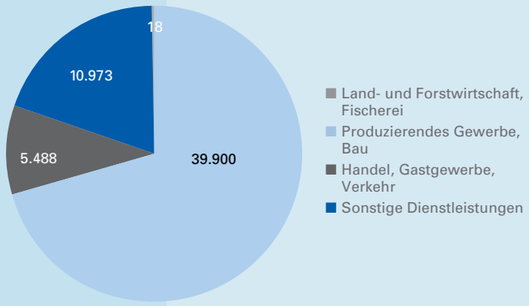
Knapp 400 Einzelhandelsbetriebe mit rund 140.000 m² Verkaufsfläche sind die Basis für die bedeutenden Beschäftigungszahlen in Sindelfingen. Neben der Innenstadt, die ein breit gefächertes Spektrum an Geschäften und Sortimenten bietet, komplettieren die innenstadtnahen Einkaufszentren Stern Center und Calwer Carrée, vor allem aber das Breuningerland im Osten der Stadt sowie das Möbelhaus IKEA die diversifizierte Angebotsstruktur. 2013 wurde von der Hofmeister Dienstleistungs GmbH auf dem ehemaligen Sütex-Gelände im Sindelfinger Osten ein neues Möbelhaus mit rund 40.000 m² Verkaufsfläche fertiggestellt. Die Modebranche ist mit mehr als 110 Unternehmen am Standort Sindelfingen schwerpunktmäßig im Großhandel präsent. Das erste und eines der größten deutschen Textil-Orderzentren findet sich im Sindelfinger Osten. Insgesamt arbeiten in den Bereichen Handel, Gastgewerbe und Verkehr etwa 5.488 SVP-Beschäftigte in Sindelfingen.

Standort Sindelfingen

Sonstige Dienstleistungen

Knapp 11.000 SVP-Beschäftigte in Sindelfingen sind in sonstigen Dienstleistungsberufen beschäftigt. Diese umfassen u. a. die Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, das Versicherungswesen, Freiberufler, Wissenschaft und Forschung sowie die öffentliche Verwaltung und das Erziehungswesen. In den vergangenen Jahren hat die Daimler AG intensiv in den Bereich Fahrzeugbezogene Forschung am Standort Sindelfingen investiert. Neben dem Klima- und Windkanal (Einweihung 2011) wurde im September 2013 der Aeroakustik-Windkanal in Betrieb genommen. Und auch die Zeichen für das nächste Großprojekt stehen auf Start: Bis Mitte 2016 soll auf dem Gelände der Daimler AG das Technologiezentrum Fahrzeugsicherheit entstehen. Das Unternehmen investiert damit einen dreistelligen Millionenbetrag in den Ausbau des Mercedes-Benz Technology Centers. Damit wird die Zukunftsfähigkeit in den Bereichen Forschung und Entwicklung für den Standort Sindelfingen eindrucksvoll unter Beweis gestellt.

Verteilung der SVP-Beschäftigten zum Juni 2012 in Sindelfingen nach Wirtschaftsabschnitten

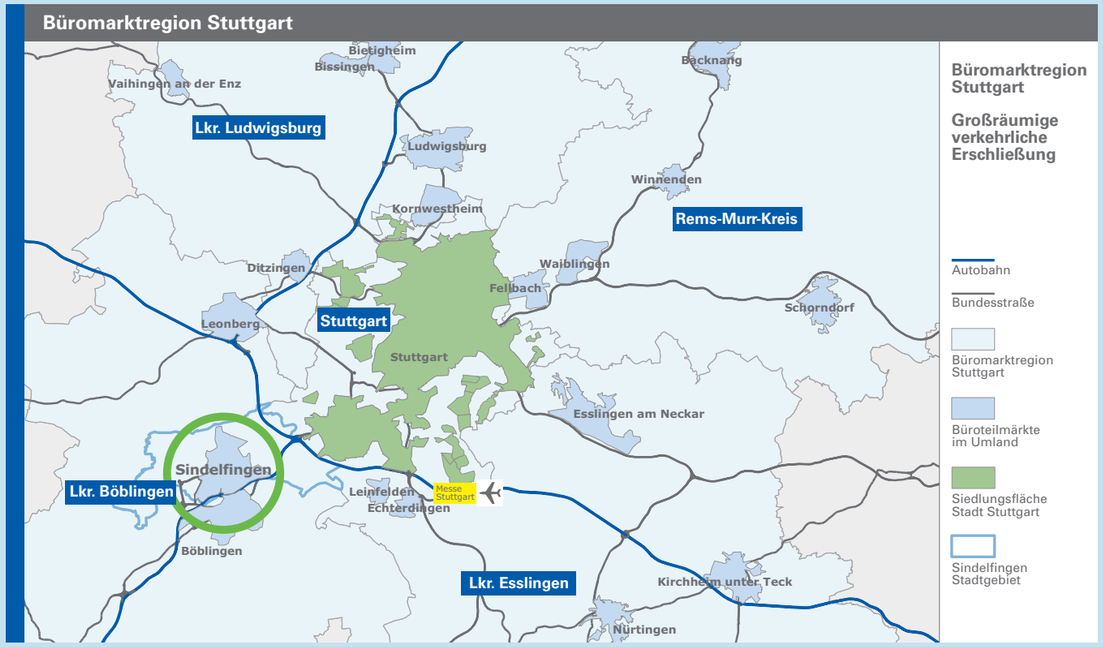


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Größte Unternehmen in Sindelfingen

Zu den fünf größten Sindelfinger Unternehmen – nach Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter – zählen das Mercedes-Benz Werk Sindelfingen (Daimler AG), die MB-tech Group GmbH & Co. KGaA, die GWW Gemeinnützige Werkstätten und Wohnstätten GmbH (Herstellung von Zubehörteilen für Kraftwagen), die RAS Reinhardt Maschinenbau GmbH und die Adolf Schnorr GmbH (Herstellung von Metallerzeugnissen).

Mercedes-Benz Werk Sindelfingen



Quelle: bulwiengesa AG

Optimale verkehrliche Anbindungen

Der Makrostandort Sindelfingen profitiert stark von der Lage innerhalb der Büromarktregion Stuttgart. Bezüglich der Verkehrsanbindung der Büromarktregion sind der Flughafen Stuttgart, die Bundesautobahnen A 8 und A 81 sowie die Bahnstrecken die wichtigsten Eckpfeiler.

Die Bundesautobahn A 8 verbindet die beiden wichtigsten süddeutschen Metropolregionen Stuttgart und München. Die Bundesautobahn A 81 zweigt am Dreieck Würzburg-West von der A 3 ab und führt in südlicher Richtung bis in die Nähe der schweizerischen Grenze. Sindelfingen liegt unmittelbar am Autobahnkreuz Stuttgart – das aus A 8, A 81 und A 831 gebildet wird – und hat zwei direkte Autobahnauffahrten auf die A 81, eine dritte ist geplant.

Der Flughafen Stuttgart liegt an der südlichen Stadtgrenze von Stuttgart und rangiert auf einem ungefährdeten sechsten Platz der wichtigsten Flughäfen der Bundesrepublik Deutschland. 2012 wurden am Flughafen Stuttgart rund 9,7 Mio. Fluggäste (+1,5 % ggü. 2011) gezählt und mehr als 100 Destinationen von rund 55 Airlines angeflogen. Damit besitzt der Flughafen auch für Geschäftsreisende eine hohe Bedeutung.

2012 wurden in der Messe Stuttgart, verkehrlich optimal zwischen A 8 und Flughafen Stuttgart gelegen, 67 Messen und Ausstellungen (+26 % ggü. 2011) mit ca. 20.600 Ausstellern (+11 % ggü. 2011) und 1,27 Mio. Besuchern (+13,4 % ggü. 2011) veranstaltet. Mit mehr als 105.000 m² Hallenfläche ist sie derzeit die zehntgrößte deutsche Messe.

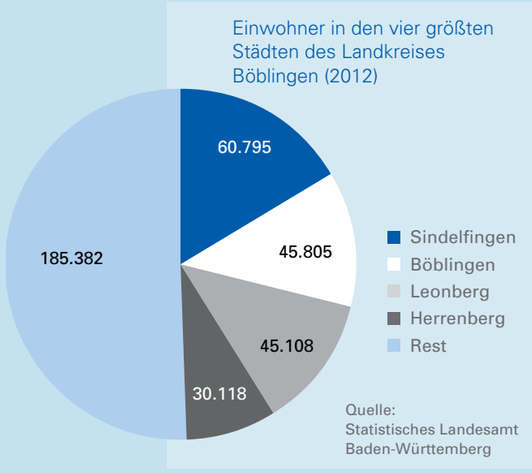
Sindelfingen erfährt seit Juni 2010 eine verstärkte Einbindung in den Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart (VVS). Durch die Reaktivierung der S-Bahnhöfe Sindelfingen und Maichingen, die von der S-Bahnlinie S 60 angefahren werden, erhält die Stadt eine deutlich verbesserte regionale Anbindung. Seit Ende 2012 ist auch die Erweiterung der Linie bis Renningen abgeschlossen.

Standort Sindelfingen

Sindelfingen größte Stadt im Landkreis Böblingen

Gemäß den Ergebnissen des Zensus 2011 verzeichnet Sindelfingen, anders als die meisten Gemeinden in Deutschland, eine Korrektur der Einwohnerzahl nach oben. Mit rd. 60.800 Einwohnern ist Sindelfingen nach wie vor die größte Stadt im Landkreis Böblingen. Etwa 50 % aller Einwohner des Landkreises konzentrieren sich in den vier größten kreisangehörigen Städten Sindelfingen, Böblingen, Leonberg und Herrenberg.

Im Landkreis Böblingen wird gemäß amtlichen Bevölkerungsprognosen die Zahl der Einwohner bis 2025 um rund 2,5 % zurückgehen. Die Einwohnerperspektiven Sindelfingens sind aufgrund günstiger Rahmenbedingungen bis 2025 generell positiv einzuschätzen.



Hohe Wirtschaftskraft prägt Sindelfingen und die Büromarktregion Stuttgart

Die vier nach Einwohnerzahlen größten Städte im Landkreis Böblingen stellen etwa 70 % aller sozialversicherungspflichtig (SVP) Beschäftigten. Sindelfingen selbst ist mit rund 56.400 SVP-Beschäftigten der mit Abstand wichtigste Wirtschaftsstandort im Landkreis Böblingen. Ca. 36 % aller Arbeitsplätze des Landkreises Böblingen sind in Sindelfingen zu finden. Insgesamt sind im Landkreis Böblingen etwa 159.000 SVP-Beschäftigte registriert.

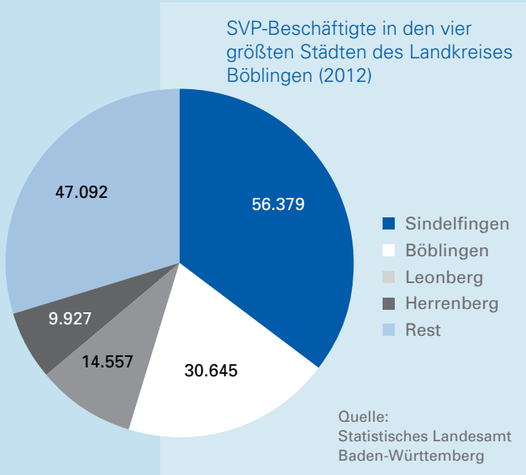
Landkreis Böblingen mit der höchsten Wirtschaftskraft in der Büromarktregion Stuttgart

2011 wies die Büromarktregion Stuttgart ein Bruttoinlandsprodukt (BIP) als Maß für die Wirtschaftskraft von 99 Mrd. Euro aus. Dies entspricht 40.580 Euro je Einwohner. Gegenüber 2000 ist dies ein Zuwachs von 22,5 % je Einwohner. Nach dem Einbruch der deutschen Wirtschaft im Jahr 2009, dem sich auch die Büromarktregion Stuttgart nicht entziehen konnte, hat die umgehend eingesetzte wirtschaftliche Erholung in den Folgejahren die vorangegangenen Verluste überkompensiert. Bezogen auf die Einwohnerzahl hatte der Landkreis Böblingen 2011 ein BIP von 42.214 Euro je Einwohner und kann sich damit deutlich vor den anderen Umlandkreisen positionieren. Das sehr hohe BIP der Stadt Stuttgart von 65.580 Euro je Einwohner repräsentiert ein übliches Kernstadt-Umland-Verhältnis. Zum Vergleich: Das BIP von Deutschland betrug 2011 32.320 Euro je Einwohner.

Basis für das gute Abschneiden der Büromarktregion Stuttgart bildet der breite Mix aus mittelständischen Unternehmen, die in ihren jeweiligen Branchen vielfach Weltmarktführer sind. Dominierend sind insbesondere die Branchen Automotive, Elektrotechnik, IT sowie der Maschinen-, Werkzeug- und Anlagenbau. Zudem haben große Konzerne wie Daimler, Porsche, Bosch, HP und IBM ihren Sitz in der Region. Die Branchen Engineering, Umwelt-, Informations- und Kommunikationstechnologie sowie eine starke Gruppe aus dem Bereich Medien und Verlagswesen komplettieren die Wirtschaftsstruktur.

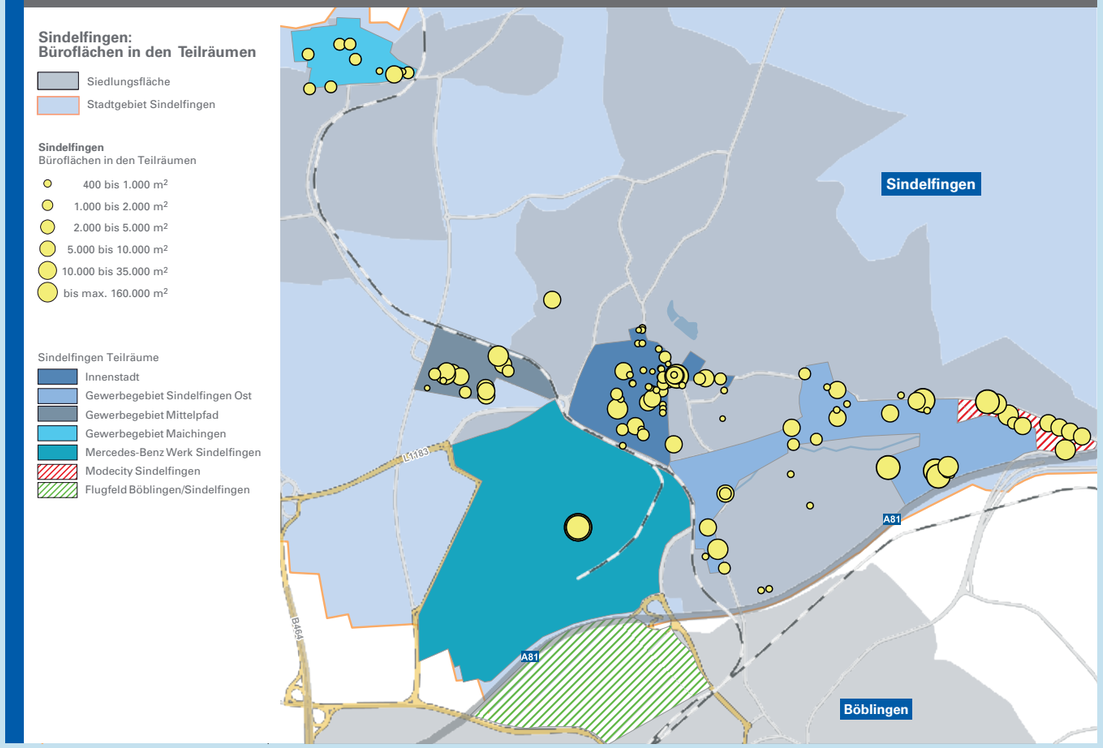
Niedrige Arbeitslosigkeit in Sindelfingen und der Büromarktregion Stuttgart

In der Stadt Sindelfingen lag die Arbeitslosenquote 2012 durschnittlich bei 4,6 %. Damit liegt Sindelfingen leicht über dem Landeswert (2012: 4,4 %), aber deutlich unterhalb des Bundeswerts (2012: 7,6 %). Aufgrund der starken wirtschaftlichen Dynamik in der Büromarktregion Stuttgart sind die Arbeitslosenquoten traditionell niedrig. Die Stadt Stuttgart verzeichnete im Jahresmittel 2012 mit 6,2 % die höchste Arbeitslosenquote in der Büromarktregion Stuttgart. Seit 2005 nimmt die Arbeitslosenquote in der Büromarktregion Stuttgart kontinuierlich ab; auch die 2008 einsetzende Wirtschaftskrise hat nur geringfügig zu einem Anstieg der Quote geführt, dank arbeitsmarktpolitischer Maßnahmen wie Kurzarbeit oder Abwrackprämie.



Sindelfingen mit hohem Büromarktpotenzial

Büroflächenbestand



Quelle: bulwiengesa AG

Sindelfingen hat attraktive Voraussetzungen für Büronachfrager

Der Büroflächenbestand in der Stadt Sindelfingen wurde durch bulwiengesa erstmals im Jahr 2006 komplett erhoben. Im Rahmen dieser Büromarktstudie wurde der Büroflächenbestand aktualisiert und mit verschiedenen Indikatoren qualitativ bewertet. Mitte 2013 beläuft sich der Büroflächenbestand in Sindelfingen auf ca. 650.500 m² MF-G*.

Größere Bestände von frei anmietbaren Büroflächen finden sich in der Innenstadt und dem Gewerbegebiet Sindelfingen Ost mit der Modecity Sindelfingen zwischen der A 81 und der Mahdentalstraße. Die Büro-Projektentwicklungen waren in Sindelfingen bisher wenig spekulativ. Der Bestand an A-Class Gebäuden auf dem freien Büromarkt, also außerhalb des Mercedes-Benz Werksgeländes, ist vergleichsweise gering. Der hohe Anteil von C-Class-Gebäuden im Gewerbegebiet Sindelfingen Ost zeigt eine weitgehend überalterte Gebäudestruktur auf, die aber in erhöhtem Maße eigengenutzt ist. Angebotslücken finden sich insbesondere bei hochwertigen Gebäuden in guten Lagen.

*MF-G: Gesamtmietfläche

Eine Besonderheit hinsichtlich der Flächenbestände stellt in Sindelfingen das Mercedes-Benz Werk Sindelfingen der Daimler AG dar. Das Werksgelände erstreckt sich über eine Fläche von etwa 290 ha (lt. Daimer AG), die bebaute Grundfläche beläuft sich auf rd. 1,32 Mio. m². Großteils werden diese Flächen jedoch zur Produktion und Lagerung genutzt. Büroflächen machen auf dem Werksgelände etwa 280.600 m² MF-G aus. Damit sind ca. 43 % der Sindelfinger Büroflächen auf dem Mercedes-Benz Werksgelände und werden großteils von der Daimler AG selbst genutzt, in kleinerem Umfang aber auch an Zulieferer untervermietet.

Die Modecity Sindelfingen verfügt über einen Flächenbestand von ca. 81.400 m² MF-G. Die Modecity lässt sich durch ihre Nutzungsgebundenheit nicht als Bürozentrum definieren. Die Order- und Ausstellungsflächen haben üblicherweise andere Aufmaße als Bürogebäude (u. a. größere Raumtiefen), hinsichtlich ihrer Drittverwendungsfähigkeit eignen sie sich aber i. d. R. für Büronutzungen. Die Modecity ist für Sindelfingen ein wichtiger Bestandteil des Immobilienmarktes. Im Rahmen dieses Marktreports werden ihre Flächenbestände, Leerstände, Vermietungsumsätze und Mieten somit dokumentiert.

Etwas geringer ist der Büroflächenbestand im Gewerbegebiet Mittelpfad sowie im Gewerbegebiet Maichingen.

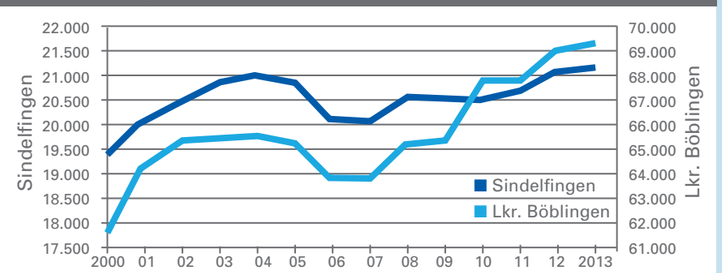
Büroflächenbestand nach Teilräumen, Eigennutzerquoten und Gebäudequalitäten

Büroteilräume Sindelfingen	Flächenbestand in m² MF-G	Anteil großflächig (> 5.000 m²)	Anteil Eigennutzer	Anteil A/B/C-Class
Innenstadt	66.000	27 %	35-45 %	30 / 45 / 25 %
Gewerbegebiet Sindelfingen Ost	103.000	60 %	30-40 %	5 / 30 / 65 %
Modecity Sindelfingen	81.400	84 %	<10 %	25 / 65 / 10 %
Gewerbegebiet Mittelpfad	45.200	25 %	30-40 %	40 / 60 / 0 %
Gewerbegebiet Maichingen	13.900	0 %	70-80 %	20 / 50 / 30 %
Mercedes-Benz Werk Sindelfingen	280.600	95 %	>90 %	85 / 15 / 0 %
Teilräume außerhalb	9.900	0 %	>90 %	40 / 20 / 40 %

Quelle: bulwiengesa AG

Sindelfingen mit hohem Büromarktpotenzial

Bürobeschäftigte



Quelle: bulwiengesa AG

Stabile Entwicklung der Bürobeschäftigtenzahlen

In Sindelfingen wurden für 2013 etwa 21.170 Bürobeschäftigte gezählt. Damit stehen rechnerisch jedem Bürobeschäftigten 30,7 m² MF-G zur Verfügung. Dies ist ein regionalspezifisch üblicher Wert. Die Entwicklung in Sindelfingen ist weitgehend ähnlich wie im Landkreis Böblingen, wo 2013 ca. 69.300 Bürobeschäftigte gezählt wurden.

Büromieten 2013 nach Teilräumen

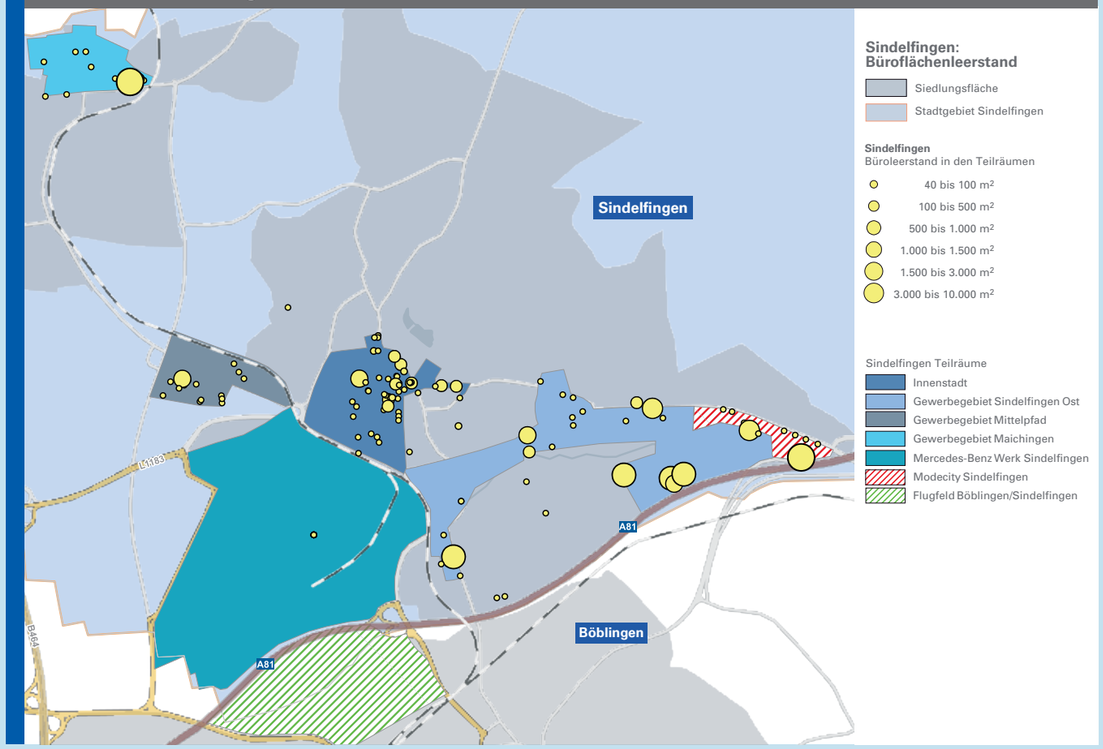
Büroteilräume Sindelfingen	Durchschnittsmiete Euro/m²	Spitzenmiete Euro/m²
Modecity Sindelfingen	-	14,0 €
Innenstadt	8,9 €	10,4 €
Flugfeld Böblingen/ Sindelfingen	-	12,5 €
Gewerbegebiet Sindelfingen Ost	8,6 €	10,0 €
Gewerbegebiet Mittelpfad	7,4 €	8,9 €
Gewerbegebiet Maichingen	7,7 €	9,5 €

Quelle: bulwiengesa AG

Moderate Mieten in Sindelfingen

Die Büromieten in Sindelfingen sind vergleichbar mit Böblingen und Ludwigsburg; damit gehört Sindelfingen zu den teuersten Standorten im Stuttgarter Umland. Die weitere Entwicklung der Mieten ist im Kontext der Entwicklung der Büromarktregion Stuttgart zu sehen. Lokal kann eine Steigerung der Mieten nur über hochwertige Büro-Neubauten erreicht werden. Dies ist 2009 in der Innenstadt durch die Vermietung des Calwer Carrées erreicht worden und wurde auf dem Flugfeld Böblingen/ Sindelfingen im FORUM1, dessen 2. Bauabschnitt im Frühjahr 2013 fertig gestellt wurde, wiederholt. Moderne, wirtschaftliche Büroflächen stehen grundsätzlich im Fokus von Nachfragern. Günstige Betriebskosten sind neben der Grundmiete ein bedeutendes Argument für die Anmietung. Um die Standortrisiken im spekulativen Projektentwicklergeschäft zu kompensieren, müssten die Mieten eine positive Entwicklung nehmen. In Bezug auf die Spitzenmiete nimmt die Modecity Sindelfingen eine Sonderstellung ein. Hier werden Modeorder-Flächen für bis zu 14,00 Euro/m², und damit deutlich teurer als klassische Büroflächen in der Innenstadt, vermietet.

Leerstand in Sindelfingen



Quelle: bulwiengesa AG

Böblinger Straße 130

Otto-Hahn-Straße 16

Posener Straße 1

Tilsiter Straße 3

Mahdental-Straße 82

Schwertstraße 60

Sindelfingen mit hohem Büromarktpotenzial

Büroflächenleerstand nach Teilräumen		
Büroteilräume Sindelfingen	Flächenleerstand m² Mietfläche	Anteil A/B/C-Class
Innenstadt	2.400 m²	0 / 30 / 70 %
Gewerbegebiet Sindelfingen Ost	10.480 m²	0 / 80 / 20 %
Modecity Sindelfingen	6.700 m²	0 / 0 / 100 %
Gewerbegebiet Mittelpfad	700 m²	0 / 100 / 0 %
Gewerbegebiet Maichingen	3.910 m²	0 / 85 / 15 %
Mercedes-Benz Werk Sindelfingen	0 m²	
Teilräume außerhalb	240 m²	0 / 0 / 100 %

Quelle: bulwiengesa AG

Büroflächenleerstand nach Flächengrößen		
Größenklasse	Leerstand m²	Anteil am Leerstand
40 - 400 m²	2.644 m²	11 %
401 - 800 m²	2.429 m²	10 %
801 - 2.000 m²	6.473 m²	26 %
2.001 - 4.000 m²	6.186 m²	25 %
4.001 - 7.000 m²	6.700 m²	27 %

Quelle: bulwiengesa AG

Leerstand in Sindelfingen auf moderatem Niveau

Der Leerstand in Sindelfingen beläuft sich 2013 auf 24.400 m² MF-G. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 3,8 %. Etwa 71 % des Leerstands verteilen sich auf nur sechs Büroobjekte. Die restlichen Leerstände sind in 21 weiteren Objekten über das ganze Stadtgebiet verteilt. In hochmodernen Gebäuden (A-Class) gibt es kaum Leerstände. Gegenüber 2011 sind die Leerstände deutlich um 14.000 m² zurückgegangen. Der Rückgang geht vor allem auf die Vermietung mittelgroßer bis großer Flächenbestände zurück. Der wie in den Vorjahren größte Flächenleerstand findet sich in der Schwertstraße 60, dem Haus Classic in der Modecity Sindelfingen.

Nachhaltiger Flächenumsatz bei ca. 5.000 bis 7.000 m² p. a.

Im Zeitraum Juli 2011 bis Juni 2013 betrug der Flächenumsatz in Sindelfingen 10.500 m². Insgesamt sind elf Mietverträge dokumentiert, wobei jeweils Flächen zwischen 65 und 3.500 m² MF-G angemietet wurden. Der Mietvertrag mit der größten Fläche wurde mit einem Zulieferer in der Automobilbranche abgeschlossen, der im Haus Classic 3.500 m² MF-G angemietet hat.

Nachhaltig erscheint für Sindelfingen eine Vermietungsleistung auf dem freien Büromarkt von 5.000 bis 7.000 m² p. a. Das normale Nachfragepotenzial richtet sich primär auf den kleinteiligen Vermietungsmarkt bis etwa 600 m². Größere Anmietungen und Investitionen sind in der Regel Ergebnis von Standortpolitik und somit ein Upside Potenzial für Sindelfingen.

Büroteilraum Sindelfingen Ost inkl. Modecity

Büroimmobilienprojekte

Flugfeld Böblingen/Sindelfingen: FORUM1 und Medicum

Büroneubauten in Sindelfingen

In den vergangenen Jahren kamen nicht nur wenig neue Büroflächen auf den Markt, auch Flächen innerhalb des Bestands wurden kaum renoviert. Fassadensanierungen sind an verschiedenen Objekten erkennbar. Zuletzt wurde 2012 ein Büro- und Geschäftshaus in der Planiestraße 6 fertiggestellt. Das Objekt umfasst neben Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss auch 940 m² MF-G Büroflächen auf drei Etagen. Als Eigennutzer realisierte die atec innovation GmbH eine Produktionshalle inkl. Bürogebäude im Gewerbegebiet Mittelpfad und verlegte damit ihren Firmensitz von Ehningen an den Standort Sindelfingen. Zudem wird die Firma IAV GmbH Werkstatt- sowie Büroflächen in der Fronäckerstraße realisieren und dort bis 2015 ein Entwicklungszentrum beziehen.

Und auch auf dem Flugfeld Böblingen/Sindelfingen geht es voran: Im Frühjahr 2013 wurden die Bauarbeiten des zweiten Bauabschnitts des Technologie-Kompetenzzentrums FORUM1 mit ca. 2.500 m² MF-G abgeschlossen. Im November 2012 hat auch das Gesundheitszentrum „medicum“ seine Türen geöffnet. Dort nutzen 22 Mieter insgesamt 6.150 m² Nutzfläche. Weitere Entwicklungen auf dem Flugfeld Böblingen/Sindelfingen sind breits in Planung: Mit den Firmenzentralen der MBtech Group GmbH & Co. KGaA sowie der Kistler AG sind weitere Eigennutzerobjekte bereits geplant. Und auch die Bitzer SE plant eine neue Hauptverwaltung am Standort Tilsiter Straße 1 im Sindelfinger Osten.

Sindelfingen entwickelt sich ständig weiter. Mit der Bebauung des Feger-Areals wird eine wichtige Lücke geschlossen und die zentrale Achse S-Bahnhof, Stern Center und Innenstadt aufgewertet. Es entsteht ein Quartier für Arbeiten, Wohnen und Einzelhandel – das Quartier F. 6.100 m² Büro-, Praxis- und Handelsflächen zzgl. weiterer Flächen für Wohnen entstehen bis 2015 auf diesem Areal. Die Vereinigte Volksbank AG wird als Ankermieter einen Großteil der Büroflächen beanspruchen. Die Realisierung

Innenstadt: geplante Bebauung Feger-Areal

Büroimmobilienprojekte

des Quartiers F mit dem geplanten „Volksbankhaus“ macht auch den Weg frei für eine städtebauliche Neuordnung von Postareal und derzeitigem Volksbankgelände.

Synergien zu produktionsnahen Tätigkeiten

Produktionsnahe Wertschöpfung (Komponentenfertigung, Entwicklung, Testen & Prüfen und Services) ist für Sindelfingen ein wichtiger Teil der lokalen Wirtschaftskraft. Eine Verbindung aus Büroflächen mit Labor-, Lager- oder Produktionsflächen wird eine wichtige Komponente des Marktgefüges für Büroflächen bleiben.

Investitionshemmnisse für Büro-Projektentwickler

Die Bodenrichtwerte in Sindelfingen liegen gemäß der Bodenrichtwertkarte 2013 in den Gewerbegebieten Sindelfingen Ost bei 300 Euro/m², im Gewerbegebiet Mittelpfad bei 250 Euro/m² und auf dem Flugfeld ebenfalls bei 250 Euro/m². Auf dem Böblinger Teil des Flugfelds rangieren die Bodenrichtwerte für Mischgebietsflächen zwischen 450 und 700 Euro/m², in den Böblinger Gewerbegebieten reichen die Werte von 160 bis 400 Euro/m². Im Vergleich dazu sind in Tübingen 110 bis 175 Euro/m², in Reutlingen 90 bis 120 Euro/m² und in Stuttgart 300 bis 650 Euro/m² zu bezahlen.

Hohe Bodenpreise können durchaus als Investitionshemmnis von Investoren wahrgenommen werden. Allerdings ist diese Problematik für produzierende Unternehmen meist entscheidender als für Büro-Projektentwickler. Für letztere ist, insbesondere wenn sie als Trader-Developer agieren, die Attraktivität des Gebäudes und des Standorts für Mieter und End-Investoren ausschlaggebend. Eine hohe Geschossflächenzahl (GFZ) ermöglicht zudem eine optimale Grundstücksauslastung und verringert damit den Grundstücksanteil an den Gesamtinvestitionskosten. Bankenseitig erschweren höhere geforderte Eigenkapital- und Vorvermietungsquoten sowie Restriktionen hinsichtlich der Investmentstandorte mögliche Investitionen.
Das derzeit sehr selektive Anlageinteresse potenzieller Investoren sowie die sich abzeichnende Beruhigung der Büromietmärkte engen das Angebot an adäquaten Investmentobjekten momentan ein. So sind die Anforderungen der Investoren an die Lage- und Objektqualität sowie die Nachhaltigkeit der Vermietungssituation immer noch auf hohem Niveau. Zudem fokussiert sich das Anlageinteresse der Investoren derzeit auf Bestandsobjekte sowie auf zeitnah vor der Fertigstellung stehende Projekte.

Daneben sind auch politische Faktoren wie Genehmigungsverhalten bei Bauanträgen, Wirtschaftsförderung und Standortpolitik relevant für Investitionen in den gewerblichen Immobilienmarkt. Hier kann eine kooperative, transparente und zügige Arbeitsweise etwaige Standortnachteile zumindest teilweise ausgleichen.

Gewerbegebiet Mittelpfad: Neubau der atec innovation GmbH in der Amundsenstraße 3

Innenstadt: Planiestraße 6

Fazit

Die Lage im Ballungsraum Stuttgart und die verbesserte Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind wichtige langfristige Standortvorteile für Sindelfingen. Die Stadt ist nicht nur Sitz des weltweit größten Pkw-Werks des Daimler-Konzerns, sondern verfügt darüber hinaus über eine Reihe von etablierten Bürostandorten, die eindeutigen Lage-, Gebäudequalitäts- und Nutzerprofilen zugeordnet werden können. Die zentralen Büromarktkennziffern lassen auf eine stabile Marktsituation schließen. So ist der Leerstand auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau, die Mieten und der Umsatz sind weitestgehend stabil. Wie in den vergangenen Jahren liegt der Fokus für neue Bürostandorte auf dem Flugfeld Böblingen/Sindelfingen; dieser Standort hebt sich aus dem vergleichbaren Flächenangebot in der Büromarktregion Stuttgart hinsichtlich Größe und Lage in positivem Sinne ab. Auch die Standorte Postareal und Tübinger Straße werden zunehmend in den Fokus rücken.

Marktperspektiven

Stellung des Büromarkts Sindelfingen in der Region Stuttgart

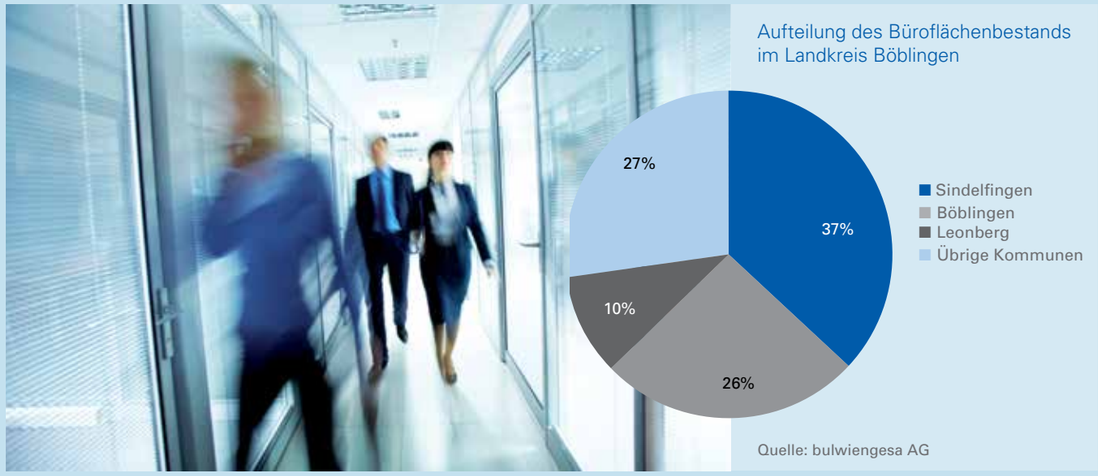
Der gesamte Büroflächenbestand beträgt in der Region Stuttgart rund 15,5 Millionen m² MF-G, wovon etwa 7,1 Millionen m² MF-G (ca. 46 %) auf Stuttgart und rund 8,4 Millionen m² MF-G (ca. 54 %) auf die Kreise Böblingen, Esslingen, Ludwigsburg, Rems-Murr-Kreis und Göppingen entfallen. Mit einem Büroflächenbestand von rund 1,77 Millionen m² MF-G liegt der Landkreis Böblingen in Bezug auf den Büroflächenbestand hinter den Landkreisen Esslingen und Ludwigsburg an dritter Stelle. Innerhalb des Landkreises Böblingen ist Sindelfingen mit einem Flächenbestand von rund 650.500 m² MF-G der größte Büromarkt.

Im Zeitraum 2007 bis 2013 wuchs der Büroflächenbestand in Sindelfingen mit 5,3 % deutlich stärker als im Landkreis Böblingen und war ähnlich dynamisch wie das Wachstum in der gesamten Region Stuttgart (+5,8 %).

Sindelfingen stellt in der Region Stuttgart nach der Landeshauptstadt den größten und bedeutendsten Büromarkt. Eine vergleichbare Stellung haben nur Leinfelden-Echterdingen, Böblingen und Ludwigsburg.

Sindelfingen ist ein bedeutender Büromarkt in der Region Stuttgart

Quelle: bulwiengesa AG



Der Büromarkt Sindelfingen zeichnet sich bezüglich seiner Flächenbestände im Vergleich mit den anderen untersuchten Umlandgemeinden durch folgende Charakteristika aus:

- Sehr große Bürogebäude sind überproportional vorhanden. Dies resultiert insbesondere aus dem Bestand auf dem Werksgelände von Mercedes-Benz.
- Die Bürogebäude stammen zu zwei Dritteln aus den 1980er und 1990er Jahren, Bürogebäude der 1970er Jahre sind unterrepräsentiert.
- Aus diesem Grund sind auch die Gebäudequalitäten etwas besser als in den anderen untersuchten Umlandgemeinden.
- Reine Bürogebäude dominieren den Flächenbestand, dies ist aber auch in den meisten anderen Gemeinden der Fall.

Hinsichtlich der Leerstandsrate weist die Region Stuttgart ein niedriges Niveau auf. So verfügt die Stadt Stuttgart mit einer Rate von 4,9 % über den niedrigsten Wert unter den deutschen A-Städten. Der Leerstand im Umland liegt mit 5,2 % nur unwesentlich über dem Wert der Landeshauptstadt, wobei gemeindespezifisch deutliche Unterschiede bestehen. Mit einer Leerstandsrate von 3,8 % bewegt sich Sindelfingen für einen Büromarkt dieser Größe auch im regionalen Vergleich auf einem sehr guten Leerstandsniveau.

In Bezug auf die Mietniveaus gehört Sindelfingen mit durchschnittlich 8,40 Euro pro m² zu den teureren Bürostandorten im Umland von Stuttgart. Nur in Ludwigsburg werden mit durchschnittlich 9,20 Euro pro m² in zentralen Lagen höhere Mieten erzielt. Die benachbarte Stadt Böblingen liegt auf vergleichbarem Mietniveau wie Sindelfingen.

Der Standort Sindelfingen, so zeigt die aktuelle für die Wirtschaftsförderung der Region Stuttgart erstellte Büromarktstudie 2012/2013, besitzt zudem mit 73.000 m² MF-G ein hohes Büroflächenpotenzial. Ein Großteil dessen ist kurzfristig verfügbar, wodurch entsprechend flexibel auf Nachfrageveränderungen reagiert werden kann. Weiterhin wird im Landkreis Böblingen mit einem Flächenbedarf in Höhe von ca. 21.000 m² MF-G bis 2020 gerechnet, der nach derzeitigem Stand nur zu einem Teil gedeckt ist. Es ist somit zu erwarten, dass Sindelfingen auch mittelfristig ein gefragter Bürostandort sein wird.

Konjunkturimpulse

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Aktuelle Wachstumsprognosen führender Wirtschaftsforschungsinstitute gehen von einem geringen BIP-Wachstum zwischen 0,3 und 0,8 % für 2013 und einem stärkeren Wachstum zwischen 0,8 bis 2,1 % für 2014 aus. Der vielbeachtete ifo-Geschäftsklima-Index spiegelt aktuell die Trendwende ausgehend von einer eingetrübten Geschäftslage der Unternehmen wider. Entsprechend sind auch die Geschäftserwartungen der Unternehmen optimistisch. Damit wirkt sich die Euro-Krise momentan kaum auf die Konjunktur Deutschlands aus, gilt aber als Risiko für die künftigen Entwicklungen. Der Arbeitsmarkt droht deutschlandweit zwar aus gleichem Grund zu schwächeln, allerdings sind die langfristigen Aussichten aus demografischer Sicht äußerst positiv.

Der von der bulwiengesa AG speziell für den Immobilienmarkt entwickelte Deutsche Hypo Immobilienklima-Index präsentiert sich im Juni 2013 wegen der sich zuvor eingetrübten Stimmung in zuletzt leicht abnehmendem Trend. Trotz der weiter wachsenden deutschen Wirtschaft bleibt die Verunsicherung an den Finanzmärkten und nimmt wegen der bestehenden Schuldenkrise weiter zu. Auch die künftige Zinspolitik der Zentralbanken wird von den Marktakteuren kritisch verfolgt. Die positive Entwicklung des Deutsche Hypo Immobilienkonjukturindex, der sich zurzeit auf einem Zwischenhoch bewegt, überlagert momentan die negative Grundstimmung.

Prognose der Entwicklung der deutschen Büromärkte

Umsätze

Nach dem Einbruch der Flächenumsätze in 2009 konnten die vergangenen Jahre 2011 und 2012 wieder an die umsatzstarken Jahre 2006 bis 2008 anknüpfen. Aus den Zahlen des ersten Halbjahres 2011 in den A-Städten zeichnet sich für das Gesamtjahr 2013 gegenüber dem Vorjahr ein Umsatzrückgang von fünf bis zehn Prozent ab.

Leerstände

Nach einem kontinuierlichen Leerstandsabbau bis 2008 stiegen in den Jahren 2009 und 2010 die Büroflächenleerstände im Gesamtmarkt wieder an. Trotz erholter Büroflächennachfrage kann das hohe Fertigstellungsvolumen aus 2009 und 2010 nicht vollständig absorbiert werden. Eine Angebotsschwemme wie nach der Jahrtausendwende ist dennoch nicht zu erwarten. Absorptionsschwierigkeiten sind bei im Bau befindlichen spekulativen Objekten mit Lage-/Qualitätsnachteilen zu erwarten. Aufgrund kurzfristig zurückgegangener Fertigstellungszahlen nahm die Leerstandsrate 2011 und 2012 kontinuierlich ab.

Immobilienklima-Index auf Stand Juni 2013

Quelle: bulwiengesa AG

Mietentwicklung

Seit 2010 sind die Spitzenmieten im deutschen Büroimmobilienmarkt wieder gestiegen und haben fast wieder das Vorkrisenniveau erreicht. Aufgrund der positiven konjunkturellen Aussichten in Verbindung mit einer weiteren Abnahme der Leerstandsrate, bedingt durch niedrige Fertigstellungszahlen, wird mit einem weiteren Anstieg des Spitzenniveaus gerechnet.

Renditen

Die Netto-Anfangsrenditen für Büroimmobilien im Spitzensegment sind 2012 gegenüber 2011 wieder leicht gesunken und liegen auf durchschnittlichem Niveau. Für 2013 ist ein weiteres Absinken zu erwarten. Ein Anstieg wird erst nach einer signifikanten Erhöhung des Leitzinses zu verzeichnen sein. Ertragsstabile Immobilien mit attraktiven Lageindikatoren sowie ohne hohes Risikopotenzial werden weiterhin von hohem Interesse für Investoren sein. Vereinzelt sind auch wieder Investments mit höheren Ertragschancen möglich.

Fazit

Die Unsicherheiten auf den Finanzmärkten und die Schuldenkrise bestehen weiter. Das Jahr 2013 wird voraussichtlich nur mit einem schwachen Wachstum abschließen, wobei für 2014 eine Erholung erwartet wird. Der Immobilienmarkt ist trotz alldem robust. Im Bürosegment sehen aktuelle Prognosen wegen der starken Nachfrage und geringen Bautätigkeit weiterhin steigende Spitzenmieten und sinkende Nettoanfangsrenditen. Diese Rahmenbedingungen beeinflussen entsprechend die Marktsituation in Sindelfingen. Hinsichtlich Mieten und Leerständen ist für Sindelfingen 2014 von einer stabilen bis positiven Entwicklung gegenüber 2013 auszugehen.

Gewerbeimmobilienportal auf www.sindelfingen.org

Die Wirtschaftsförderung Sindelfingen GmbH hat auf ihrer Webseite unter www.sindelfingen.org das Gewerbeimmobilienportal der Region Stuttgart integriert. Dort finden Interessenten eine anbieterneutrale Zusammenstellung gewerblich nutzbarer Grundstücke und Bestandsimmobilien in Sindelfingen und der Region Stuttgart. Eine komfortable Suchabfrage ermöglicht ein umfangreiches Recherchieren in der Datenbank mit Kurzexposés, Kontakten und weiteren Informationen. Zudem ist es möglich, selbst eine Immobilie kostenlos zu inserieren.

Die Wirtschaftsförderung Sindelfingen GmbH
Wir machen uns für Sie stark.

Für einen Wirtschaftsstandort gibt es viele Argumente: Verkehrsanbindung, topografische Lage, Clusterbildung und vieles mehr. Das stärkste Argument für einen starken Wirtschaftsstandort aber sind Menschen mit einem starken Unternehmergeist. Seit mehr als einem Jahrhundert ist das die Grundlage des wirtschaftlichen Aufstrebens der Stadt Sindelfingen, und so ist es bis heute geblieben.

Wir von der Wirtschaftsförderung Sindelfingen GmbH sind angetreten, um gemeinsam mit den Unternehmen dieses Erfolgsmodell weiter zu pflegen und auf Ideallinie in die Zukunft zu bringen. Wir haben es uns zur Aufgabe gemacht, den Status Quo des Wirtschaftsstandortes zu erfassen und dessen zukünftiges Chancenpotenzial auszuloten.

Wir stehen Ihnen also in vielfacher Hinsicht zur Verfügung: sowohl im Sinne einer aktiven Wirtschaftsförderung als auch im Hinblick auf ein dynamisches Standortmarketing. Unter unserem Dach bündeln wir die Kompetenzen aus den Bereichen Wirtschaftsförderung, City-Marketing und Tourismus. Ein Ansprechpartner für alle Fragen – wir sind für Sie da.

Glossar

Deutsche Hypo Immobilienklima-Index

Der von der bulwiengesa AG für die Deutsche Hypo erhobene Immobilienklima-Index spiegelt als monatlich durchgeführte Befragung die gefühlte Stimmung in der Immobilienbranche wider, das Immobilienklima. Nach Definition der bulwiengesa AG wird das Immobilienklima durch die Entwicklung von Investmentvolumen, Flächennachfrage, Kaufpreis- und Mietentwicklung geprägt. Im Rahmen einer internetbasierten Umfrage werden von rund 1.000 marktrelevanten Teilnehmern monatlich Meinungsbilder zu diesen Entwicklungen in den drei wichtigsten typologischen Marktsegmenten Büro, Einzelhandel und Wohnen erfragt. Der Index ist zwischen 0 und 200 skaliert, bei einem Wert von 100 herrscht ein ausgeglichenes Immobilienklima.

Räumliche Abgrenzung Region Stuttgart zu Büromarktregion Stuttgart

Die Region Stuttgart ist eine von zwölf Raumordnungs- und Planungsregionen in Baden-Württemberg und umfasst die Landeshauptstadt Stuttgart (Stadtkreis) und die fünf Landkreise Böblingen, Esslingen, Göppingen, Ludwigsburg und Rems-Murr-Kreis mit insgesamt 179 Städten und Gemeinden.

In Abgrenzung dazu setzt sich die Büromarktregion Stuttgart aus der Stadt Stuttgart sowie den vier Landkreisen Böblingen, Esslingen, Ludwigsburg und Rems-Murr-Kreis zusammen.

Büromarktstudie Region Stuttgart

Die Aussagen zu dem Flächenbestand des Büromarktes Sindelfingen beruhen in ihrer Basis auf der Büromarktstudie 2012/2013 der Region Stuttgart; dabei wurde von bulwiengesa im Stadtgebiet Stuttgart sowie in ausgewählten Gemeinden im Stuttgarter Umland eine umfassende Büroflächenbestandserhebung durchgeführt.

Für die Stadt Sindelfingen wurde eine Kompletterhebung der Büroflächen vorgenommen, dabei wurden alle Objekte mit einer Bürofläche von 500 m² MF-G und darüber aufgenommen.

Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

Das an der Bundesautobahn A 81 Stuttgart-Singen verkehrsgünstig liegende Flugfeld Böblingen/Sindelfingen ist ein ehemaliges Militärareal, das Ende 2005 vom Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen für ca. 32 Mio. Euro erworben wurde. In den nächsten 20 Jahren soll sich ein Gewerbe- und Dienstleistungsquartier entwickeln. Geplant ist eine Mischnutzung aus stadtnaher Produktion, Dienstleistung, Forschung, Bildung, Wohnen und Grünflächen. Insgesamt sollen 7.000 Arbeitsplätze entstehen.

SVP-Beschäftigte

Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer sind alle Arbeiter und Angestellten einschließlich der zu ihrer Berufsausbildung Beschäftigten (Auszubildende u.a.), die kranken-, renten-, pflegeversicherungspflichtig und/oder beitragspflichtig sind zur Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslosenversicherung nach dem Arbeitsförderungsgesetz AFG) oder für die von den Arbeitgebern Beitragsanteile zu den gesetzlichen Rentenversicherungen zu entrichten sind.

Nicht erfasst sind grundsätzlich Selbstständige, mithelfende Familienangehörige und Beamte sowie jene Arbeitnehmer, die aufgrund einer nur geringfügigen Beschäftigung keiner Versicherungspflicht unterliegen. Wehr- und Zivildienstleistende gelten dann als sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, wenn sie ihren Dienst aus einem bestehenden Beschäftigungsverhältnis heraus angetreten haben und nur wegen des Wehr- oder Zivildienstes kein Entgelt erhalten. Die Erfassung wird nach dem Arbeitsortprinzip vorgenommen, d.h. Beschäftigte werden dem Ort zugeordnet, in dem der Betrieb liegt. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP) werden bei der Bundesagentur für Arbeit gezählt.

Flächenbestand

Mit Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes errechnet. Die BGF umfasst im Gegensatz zur Geschossfläche (GF) sämtliche Geschosse eines Gebäudes einschließlich nicht als Vollgeschosse geltender Dachgeschosse und der unterirdischen Flächen (Kellerräume, Tiefgaragen, etc.), jedoch ausgenommen von Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen, z. B. in belüfteten Dächern oder über abgehängten Decken.

Als Mietfläche (MF-G) werden solche Flächen von Gebäuden bezeichnet, die im Rahmen von Mietverträgen einem oder mehreren Nutzern zugewiesen sind. Die MF-G baut auf dem Definitionsvorrat der DIN 277 auf. Definiert wurde der Begriff von der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif).

A-Class, B-Class, C-Class

A-Class: Hervorragend ausgestattete Flächen mit neuestem technischen Standard. Kennzeichnend sind flexible Raumaufteilungen, hochwertige Architektur. Üblicherweise sind A-Class-Gebäude Neubauten mit Erstbezug.

B-Class: Objekte mit hoher Qualität in zeitgemäßen Bürohäusern inkl. Sanierungen bzw. Revitalisierung. Bezüglich der Ausstattung können die Flächen nicht mit A-Class-Gebäuden konkurrieren.

C-Class: Bürogebäude mit einfachem Ausstattungsstandard, deren Erscheinungsbild nicht mehr umfänglich heutigen Ansprüchen genügt. Auch in Bezug auf die Flächenflexibilität sind die Gebäude eingeschränkt.

Wirtschaftsförderung
Sindelfingen GmbH

Planiestraße 2
D-71063 Sindelfingen
Telefon 07031-688 42-0
Telefax 07031-688 42-99
info@sindelfingen.org

Weitere Informationen unter
www.sindelfingen.org

Kreissparkasse Böblingen

Vereinigte Volksbank