BulwienGesa AG
research • analysis • consulting

BÜROMARKTSTUDIE REGION STUTTGART

Fortschreibung und Aktualisierung 2012/2013

Nymphenburger Straße 5
80335 München
Tel. (089) 23 23 76-0
Fax (089) 23 23 76-76
info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

BulwienGesa AG

Teilnehmer

Methodik

Untersuchungsraum

Büromarktkenndaten 2012

Flächenbestände

Flächenleerstände

Büroflächenpotenziale

Prognose des Flächenbedarfs und der Nachfragestruktur

Simulation des räumlichen Nachfrageverhaltens in der Stadt Stuttgart

Fazit

Teilnehmer Büromarktstudie Region Stuttgart

Wirtschaftsförderung Region Stuttgart

STUTTGART

Stadt Böblingen

STADT DITZINGEN

STADT ESSLINGEN AM NECKAR

Stadt Fellbach
Stadt der Weine und Kongresse

LEONBERG

LUDWIGSBURG

Wirtschaftsförderung Sindelfingen GmbH

EIN UNTERNEHMEN DER STADT WAIBLINGEN
WTM Wirtschaft Tourismus Marketing

Teilnehmer Büromarktstudie Region Stuttgart

aurelis Real Estate Management

bülow AKTIENGESELLSCHAFT

ELLWANGER & GEIGER REAL ESTATE

LBBW Immobilien

HOCHTIEF

LUTZFINANZ SEIT 1976 SPEZIALVERMITTLUNG FÜR WIRTSCHAFT & INDUSTRIE

Kreissparkasse Böblingen

Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen

Kreissparkasse Ludwigsburg

Kreissparkasse Waiblingen

BulwienGesa AG

Anmerkungen zur Methodik

- **Datengrundlage**: Bestandsliste der Büromarktstudie aus dem Jahr 2006/2007
  + Zugänge
  - Abgänge

- In der Stadt Stuttgart sind 1.831 Bürogebäude adressscharf erfasst
- Im Umland sind 1.272 Bürogebäude adressscharf erfasst
  → rd. **3.100 Bürogebäude** in der Region Stuttgart

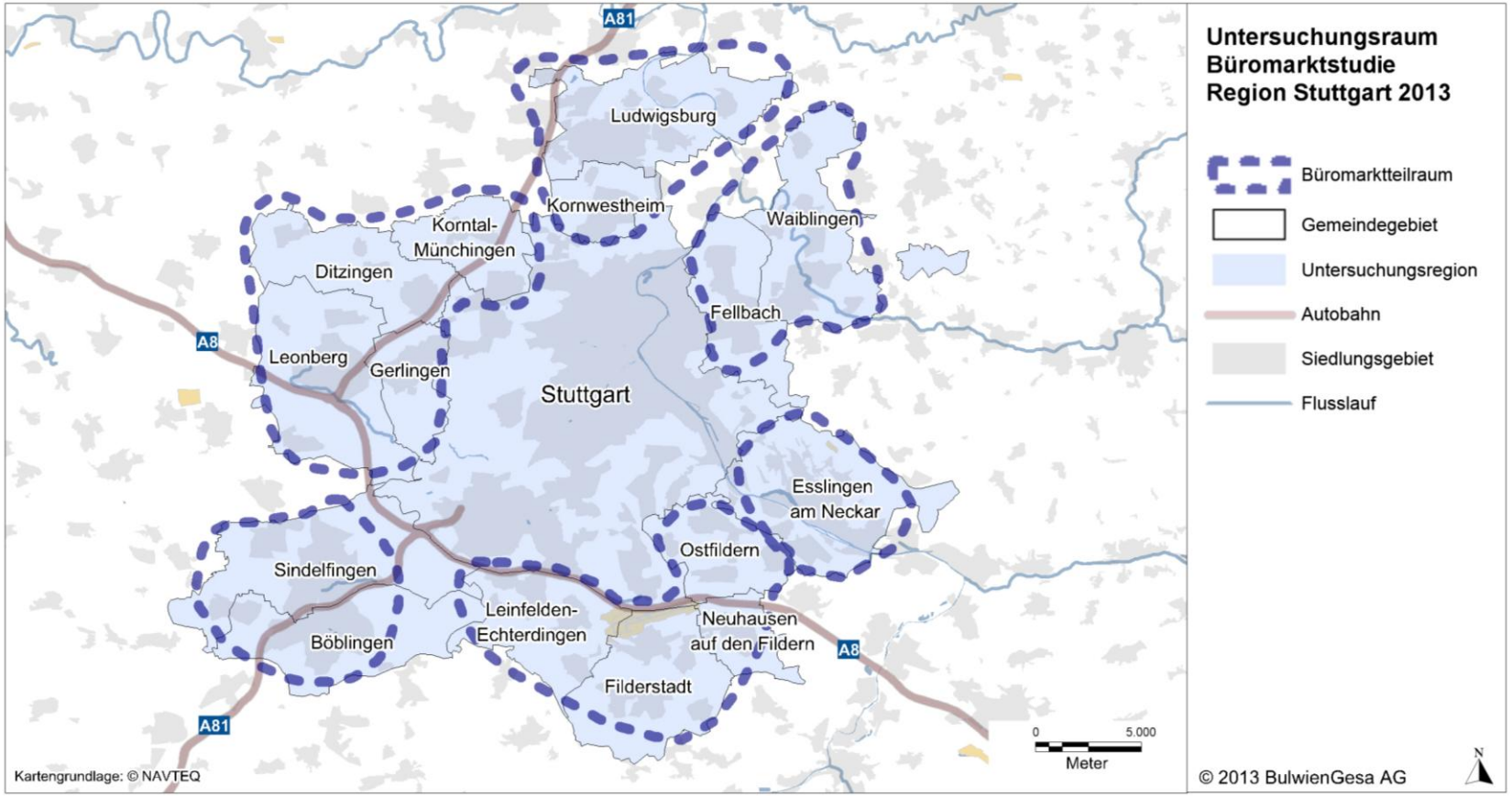
- Wichtigste Kriterien für adressscharfe Gebäudeerfassung
  – **mind. 500 qm MF-G**
  – separat vermietbar
- Flächenbestände <500 qm MF-G werden valide geschätzt

- **Qualitative Gebäudemerkmale**: Gebäudetyp, Baulicher Zustand, Bauphase, Standorttyp
- Diverse Datenquellen
- **Adressscharfe** Erfassung von **Büroleerständen**

BulwienGesa AG

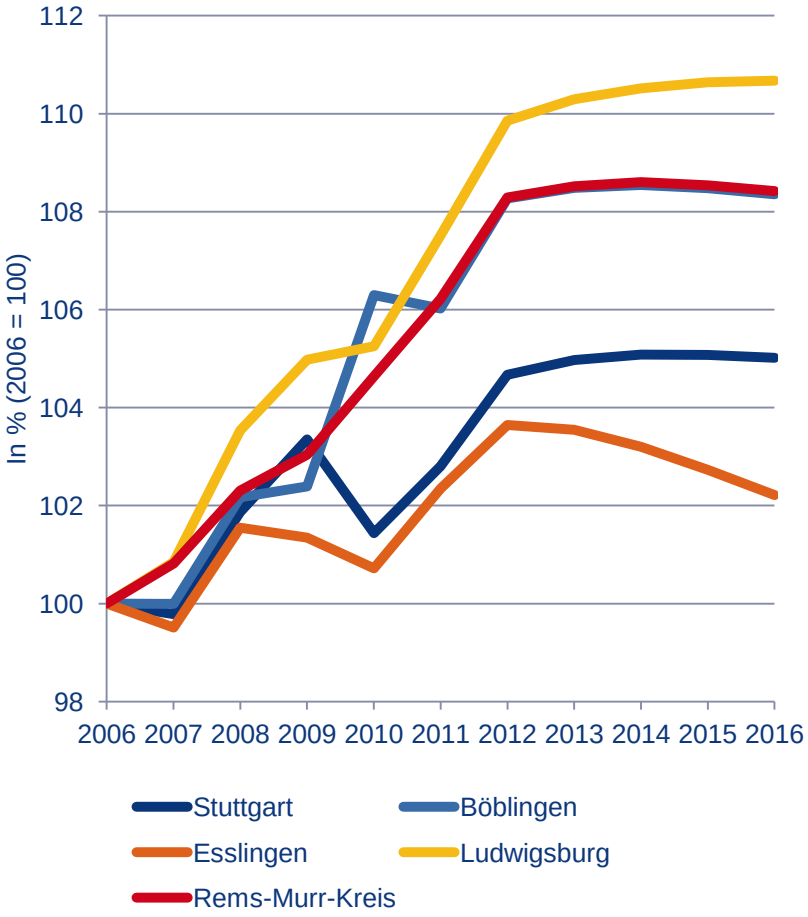
Untersuchungsraum Büromarktstudie Region Stuttgart

- Eine objektscharfe Flächenerhebung erfolgte für die Landeshauptstadt Stuttgart und 15 umliegende Kommunen. Auf Ebene der Landkreise erfolgte eine Hochrechnung über die Anzahl der Bürobeschäftigten und deren Flächeninanspruchnahme.



BulwienGesa AG

Bürobeschäftigte in der Region Stuttgart



- Die Bürobeschäftigtenzahl* hat sich seit 2006 in der Landeshauptstadt sowie allen Landkreisen positiv entwickelt.

Kreis	Bürobeschäftigte 2011	Entwicklung bis 2016
Stuttgart	219.800	+4.700
LK Böblingen	67.600	+1.500
LK Esslingen	76.700	-100
LK Ludwigsburg	74.300	+2.200
Rems-Murr-Kreis	55.900	+1.200

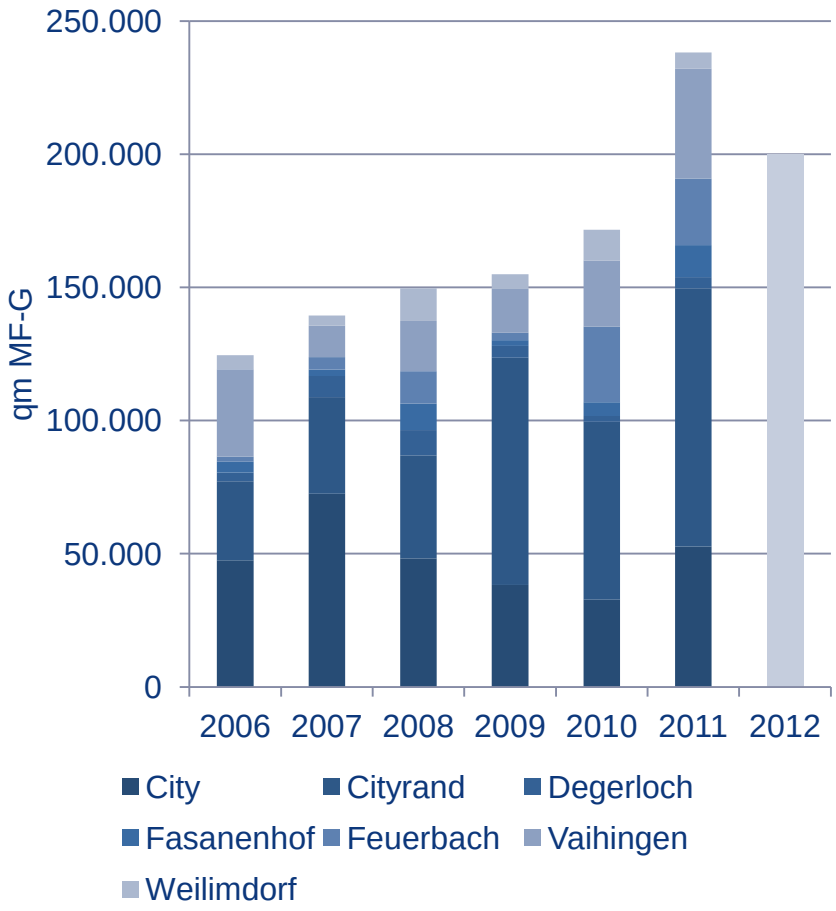
- Bis 2016** wird sich die zuletzt verzeichnete dynamische Entwicklung wegen gedämpfter konjunktureller Aussichten nicht fortsetzen.

Quelle: RIWIS
* inkl. Beamte, Selbständige und geringfügig Beschäftigte; ** ab 2012 Prognose

BulwienGesa AG

Büroflächenumsatz in Stuttgart und Umland

In Stuttgarter Teilräumen



Im Stuttgarter Umland

- Dokumentiert sind Leinfelden-Echterdingen und Sindelfingen:
  - L-E: ø 5.550 qm MF-G p. a. (2006-2012)
  - Sindelfingen: ø 9.800 qm MF-G p. a. (2008-2011)
- Böblingen, Ludwigsburg: 5.000 bis 8.000 qm p. a.
- Fellbach und Esslingen: 3.000 bis 6.000 qm p. a.
- Ditzingen, Gerlingen, Leonberg, Filderstadt, Korntal-Münchingen, Kornwestheim, Ostfildern, Waiblingen: 2.000 bis 4.000 qm p. a.
- Neuhausen auf den Fildern: bis 2.000 qm p. a.

Teilraum	qm p. a.
City	48.667
Cityrand	58.983
Degerloch	5.233
Fasanenhof	5.967

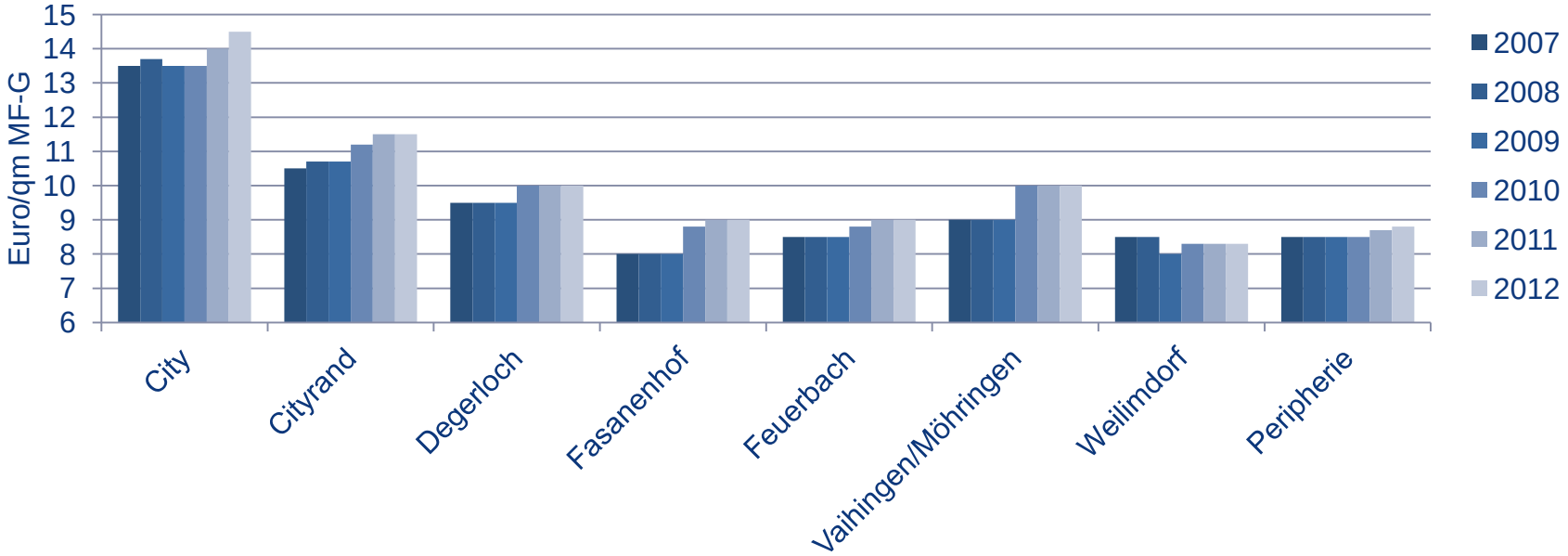
Teilraum	qm p. a.
Feuerbach	12.500
Vaihingen	24.333
Weilimdorf	7.433
Peripherie	17.650

Quelle: RIWIS

BulwienGesa AG

Entwicklung der Büromieten in Stuttgarter Teilräumen

Durchschnittsmiete in Euro/qm



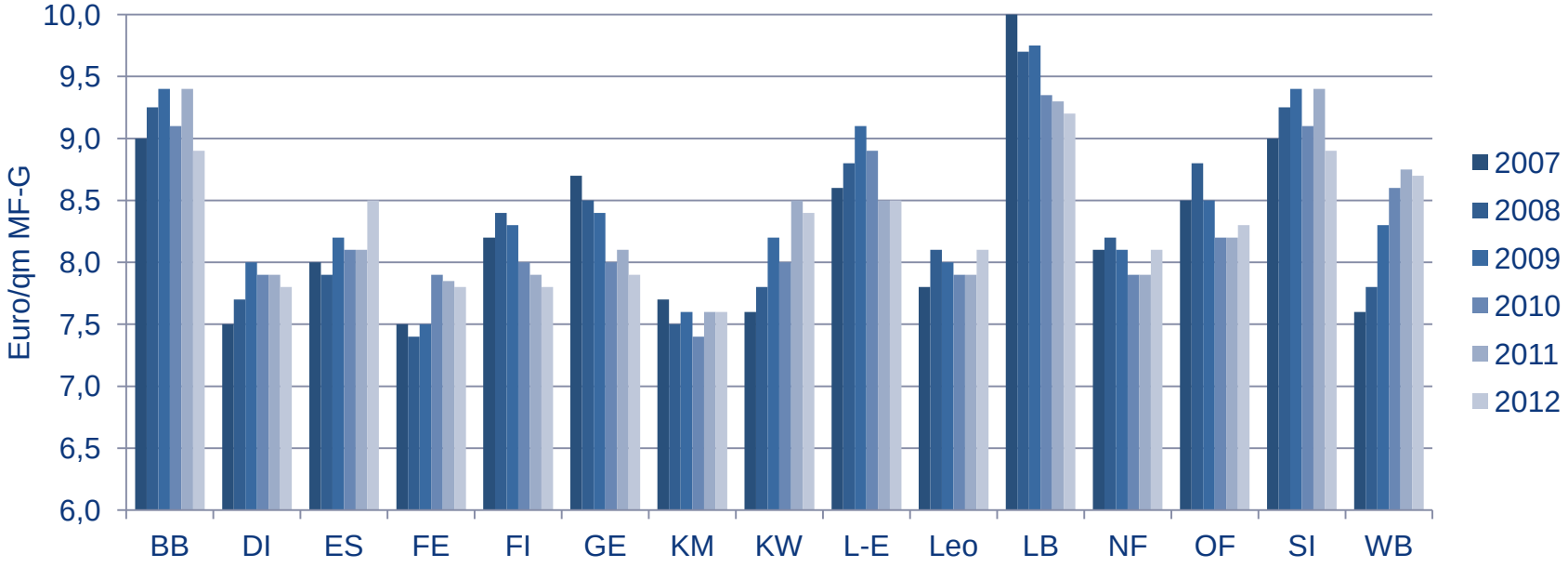
- In nahezu allen Büroteilräumen in Stuttgart sind die Durchschnittsmieten seit 2010 gestiegen.
- 2012 lag die Durchschnittsmiete in Citylagen bei 14,50 Euro/qm und damit 7,4 % höher als noch 2010. Der größte Preissprung wurde in Vaihingen/Möhringen mit +11 % seit 2010 verzeichnet. Hier liegen die Büromieten bei 10,00 Euro/qm im Mittel.

Quelle: RIWIS

BulwienGesa AG

Entwicklung der Büromieten in den Umlandgemeinden

Durchschnittsmiete in Euro/qm in zentralen Lagen

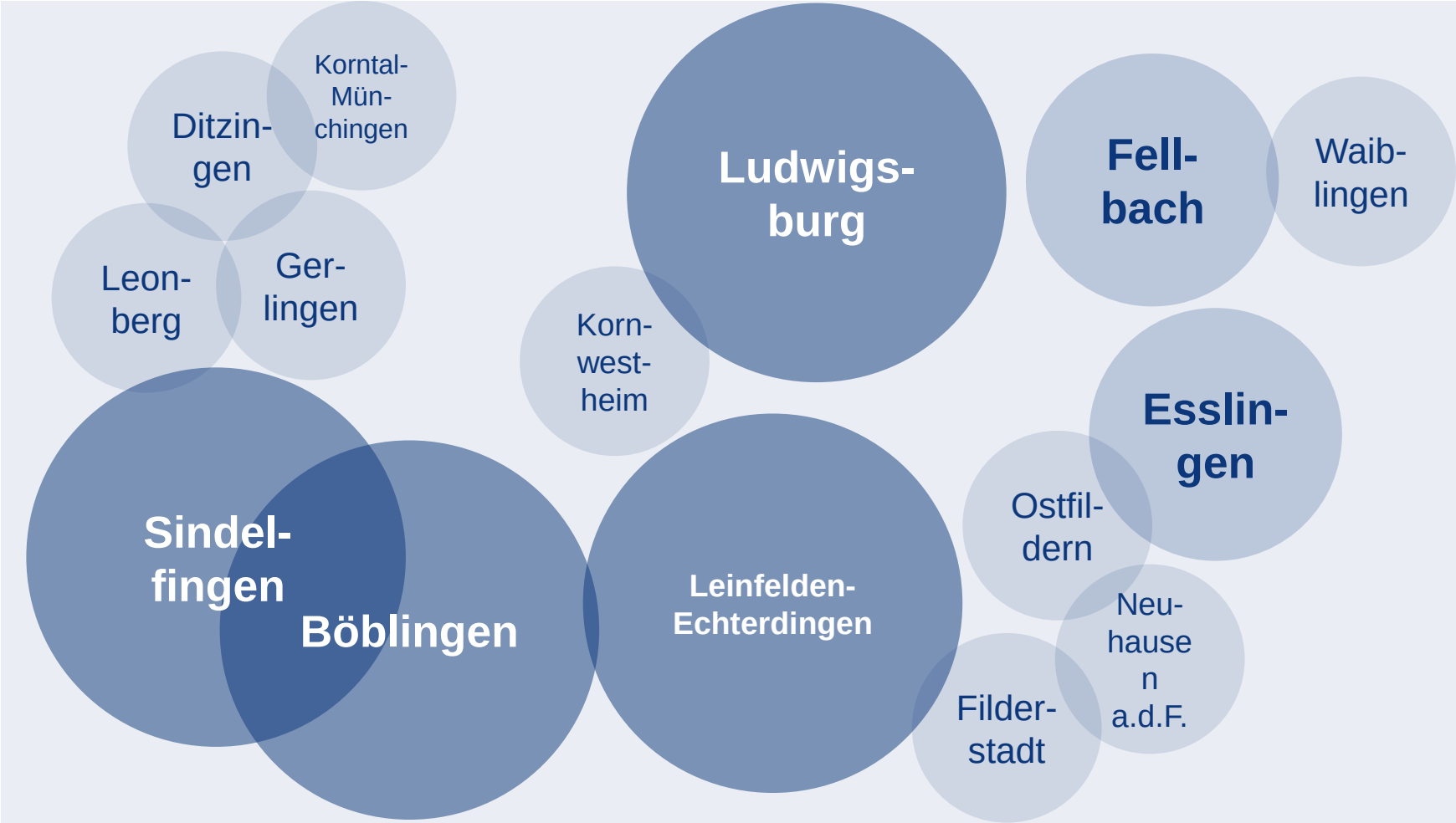


- Höchste Büromieten in Ludwigsburg, gefolgt von Böblingen und Sindelfingen.
- Niedrigste Büromieten in Korntal-Münchingen (7,60 Euro/qm), Fellbach und Ditzingen.

Quelle: Berechnungen der BulwienGesa AG auf Basis von RIWIS, ImmobilienScout24, WRS

BulwienGesa AG

Büromärkte im Umland nach Größenklassen



Quelle: Berechnungen der BulwienGesa AG auf Basis von Büroflächenangeboten auf Immoscout24.de 0

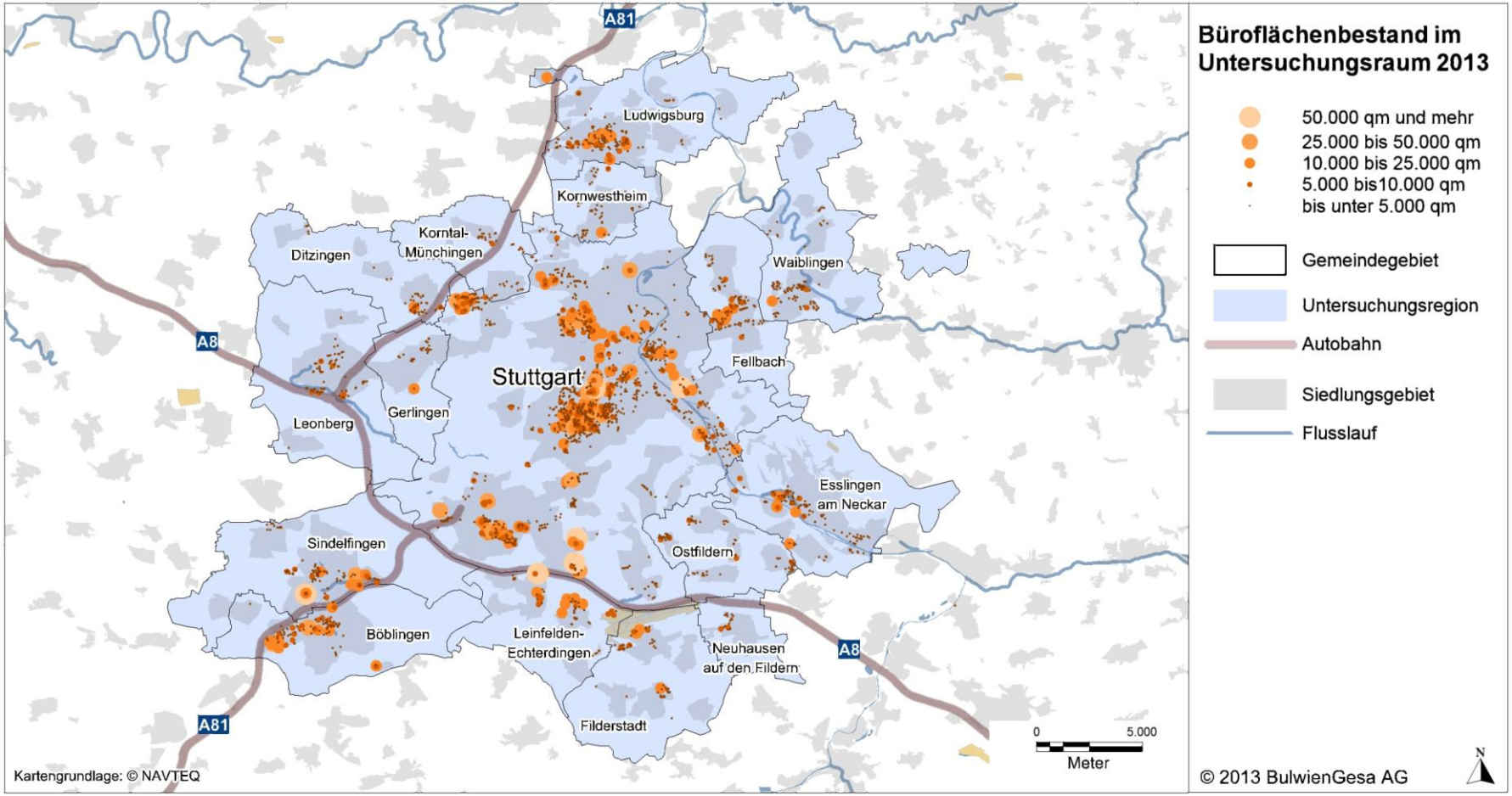
BulwienGesa AG

Büroflächenbestand in der Region Stuttgart

Büroflächenbestand Region Stuttgart 2013				
Kreise	Bestand qm MF-G	Leerstand qm MF-G	Leerstand in %	Bürobeschäftigte 2012
Böblingen	1.767.378	104.515	5,9%	69.006
Esslingen	2.149.536	147.794	6,9%	78.412
Ludwigsburg	1.982.047	45.045	2,3%	76.437
Rems-Murr-Kreis	1.614.261	81.853	5,1%	56.774
Göppingen	890.676	44.829	5,0%	33.914
Landkreise gesamt	*8.403.898*	*424.037*	*5,0%*	*314.543*
Stuttgart, Stadtkreis	*7.070.169*	*347.581*	*4,9%*	*225.042*
Region Stuttgart	15.474.067	771.617	5,0%	539.585

BulwienGesa AG

Büroflächenbestand in Stuttgart und Umland

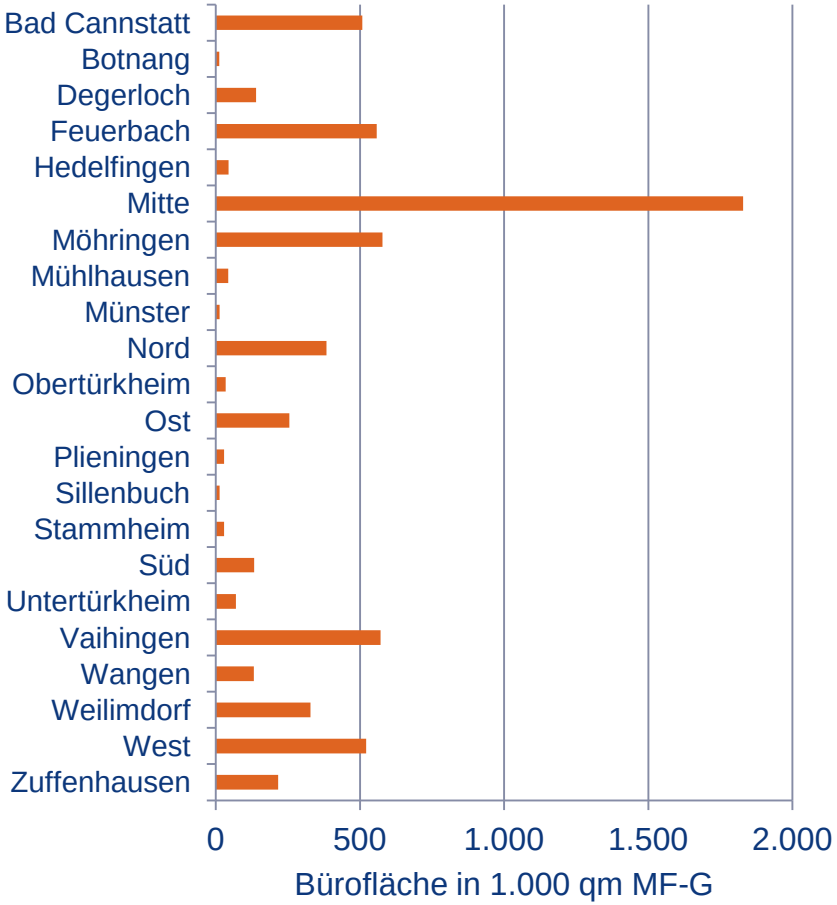


- Wert der Büroflächen in der Region Stuttgart: ca. 30 Mrd. Euro

BulwienGesa AG

Büroflächenbestand 2013

In Stuttgart, nach Stadtbezirken

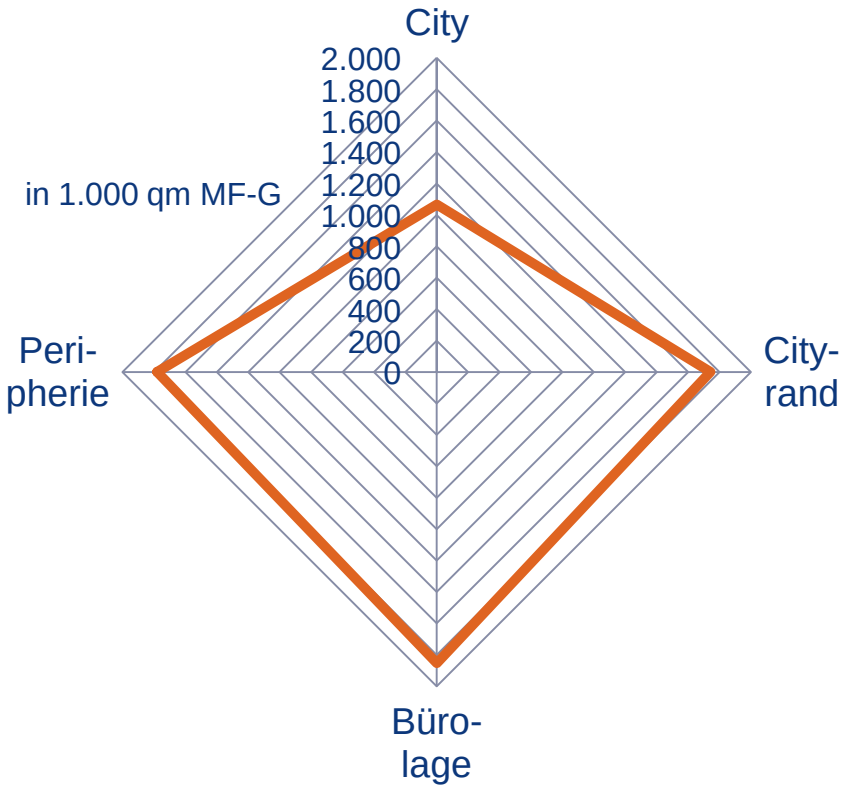


- Der Stadtbezirk Mitte verfügt über den größten Flächenanteil von mehr als 28 % an der Gesamtfläche. Dies entspricht rd. 1,83 Mio. qm MF-G Bürofläche.
- In den Innenstadtbezirken (Mitte, West, Nord, Ost und Süd) sind rd. 48,5 % der Büroflächen.
- Auch Vaihingen, Möhringen, Feuerbach, Bad Cannstatt und Weilimdorf vereinen je mehr als 5 % des Büroflächenbestandes auf sich.

BulwienGesa AG

Büroflächenbestand 2013

In Stuttgart, nach Bürolagen und Teilräumen

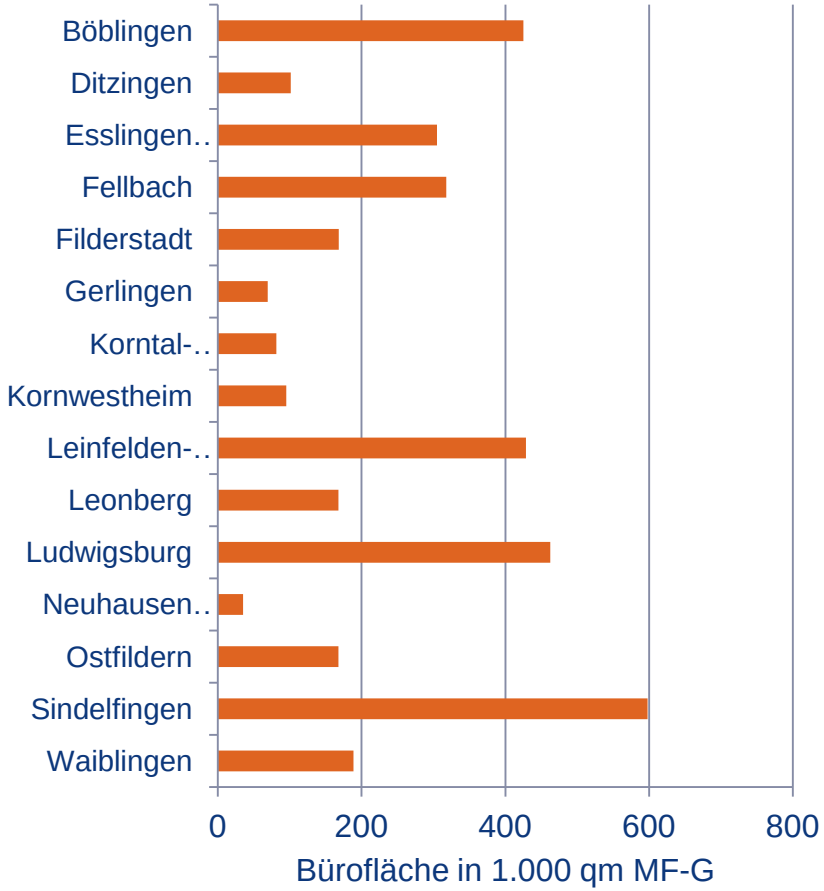


Büroteilraum	Flächenbestand (qm MF-G)	Anteil in %
City	1.065.504	16,5%
Cityrand Nord	555.658	8,6%
Cityrand Ost	564.016	8,8%
Cityrand West	622.685	9,7%
Degerloch	131.549	2,0%
Fasanenhof	178.072	2,8%
Feuerbach	530.535	8,2%
Vaihingen/Möhringen	696.724	10,8%
Weilimdorf	316.449	4,9%
Peripherie Nord	847.613	13,2%
Peripherie Ost	514.738	8,0%
Peripherie Süd	235.256	3,7%
Peripherie West	182.431	2,8%

BulwienGesa AG

Büroflächenbestand 2013

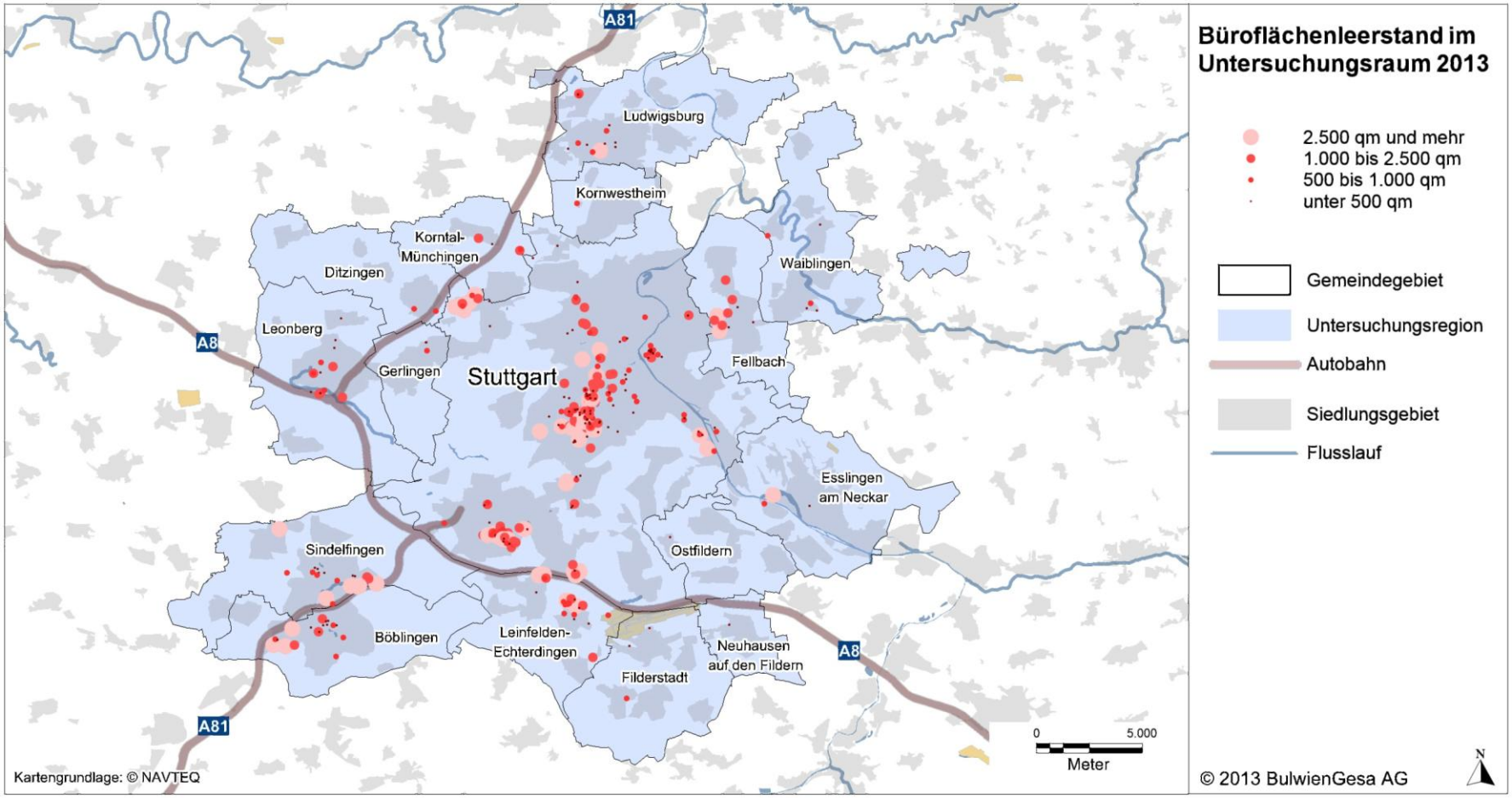
Im Umland, nach Kommunen



- In Sindelfingen, Ludwigsburg, Leinfelden-Echterdingen und Böblingen sind die größten Büroflächenbestände.
- Eine relativ rege Neubautätigkeit war in Böblingen, Fellbach, Ludwigsburg und Filderstadt mit jeweils mehr als 30.000 qm MF-G Büroflächenzuwachs.
- Den prozentual größten Anstieg konnte die Gemeinde Neuhausen auf den Fildern verbuchen.

BulwienGesa AG

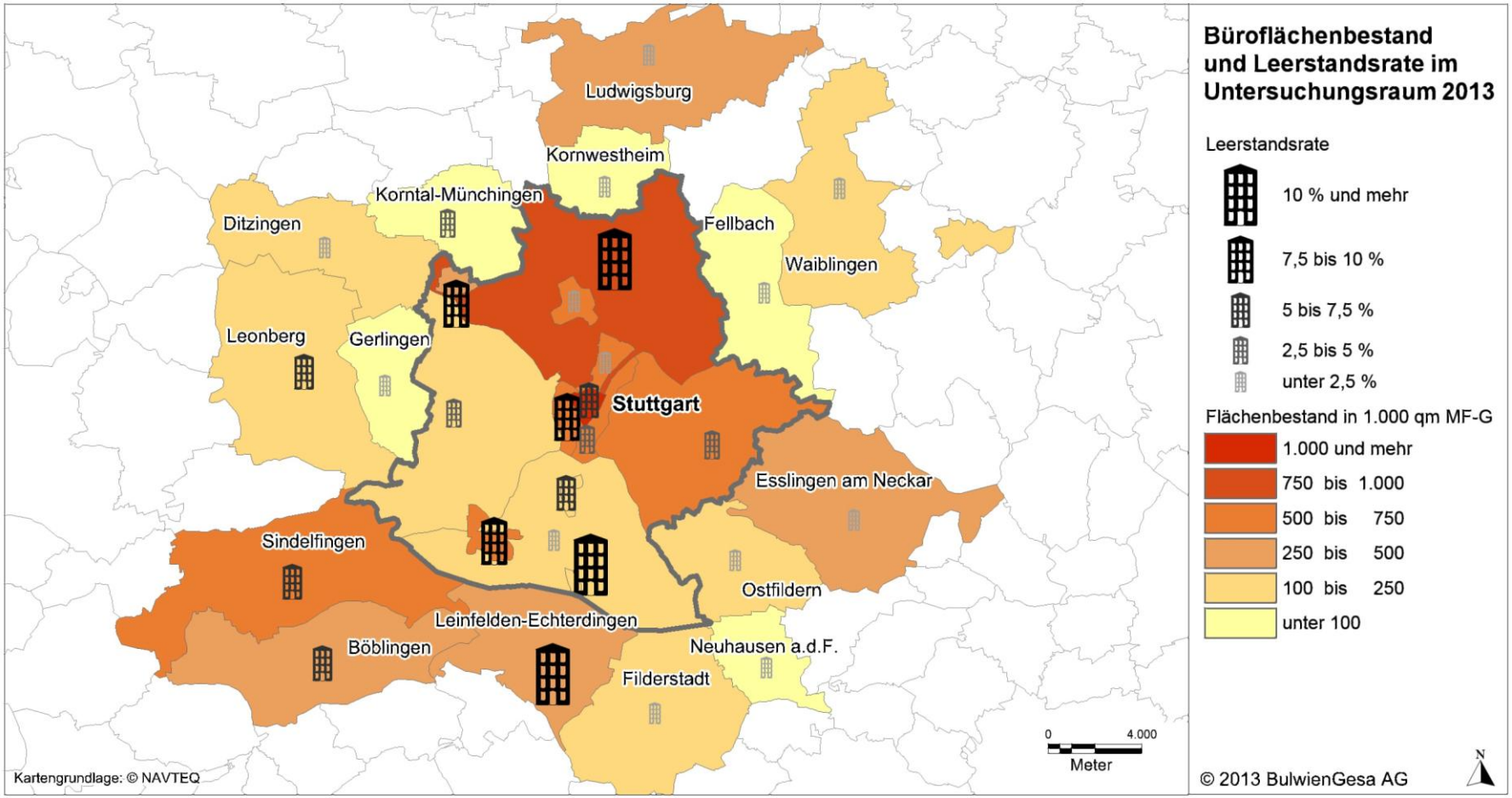
Büroflächenleerstand in Stuttgart und Umland



- Jährlicher Mietausfall von 85 bis 95 Mio. Euro in der Region Stuttgart aufgrund von Büroleerständen

BulwienGesa AG

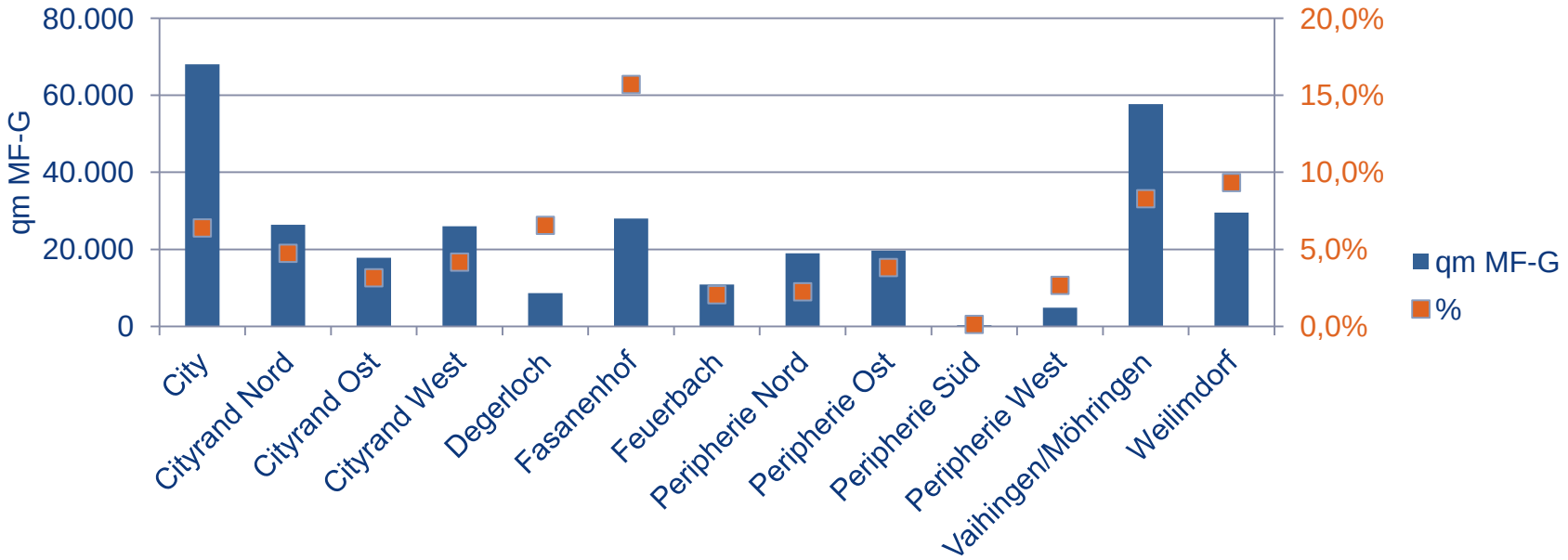
Büroflächenleerstand in Stuttgart und Umland



BulwienGesa AG

Büroflächenleerstand 2013

In Stuttgart, nach Bürolagen

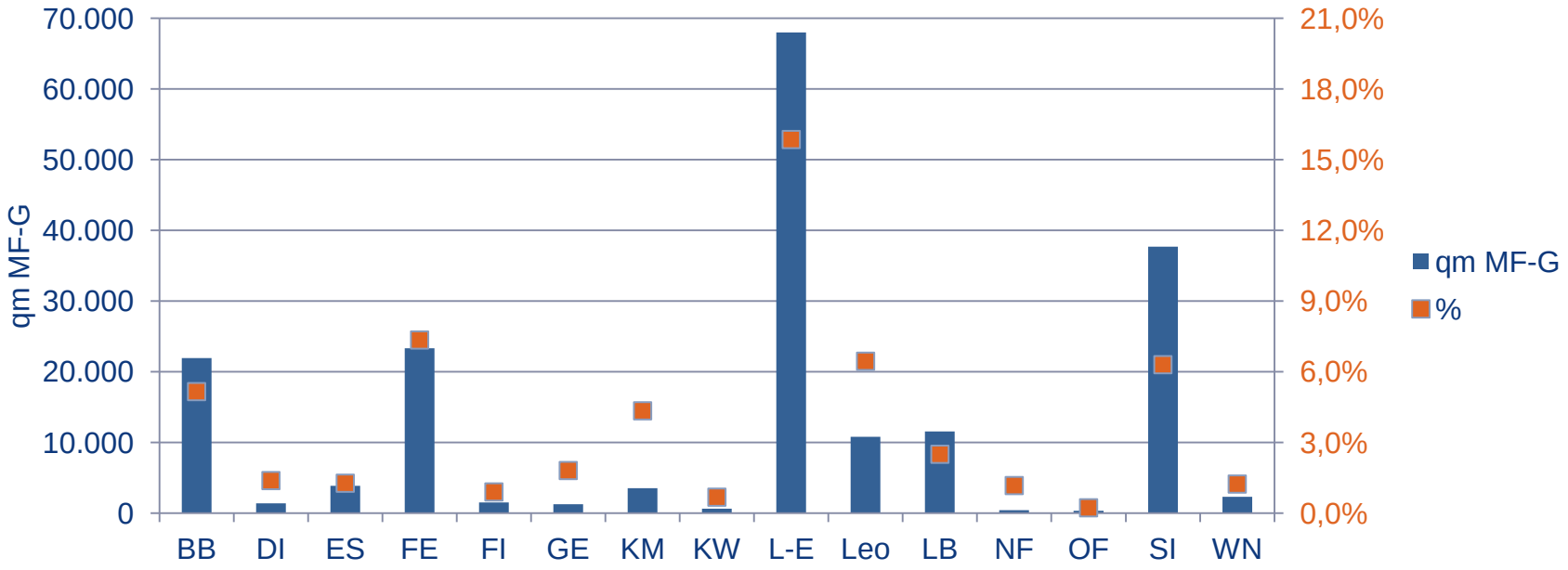


- Der Leerstand in **Stuttgart** summiert sich aktuell auf rd. **348.000 qm MF-G**.
- Dies entspricht einer Leerstandsrate von **4,9 %**. Der absolut höchste Leerstand ist in der City mit fast 70.000 qm MF-G, der prozentual höchste Leerstand ist im Teilraum Fasanenhof mit 15,7 %.
- Ebenfalls hohe Leerstandsraten in Weilimdorf (9,3 %) und Vaihingen/Möhringen (8,3 %) auf.
- **Damit ist der Leerstand in Stuttgart etwa 17.000 qm MF-G höher als bislang gedacht.**

BulwienGesa AG

Büroflächenleerstand 2013

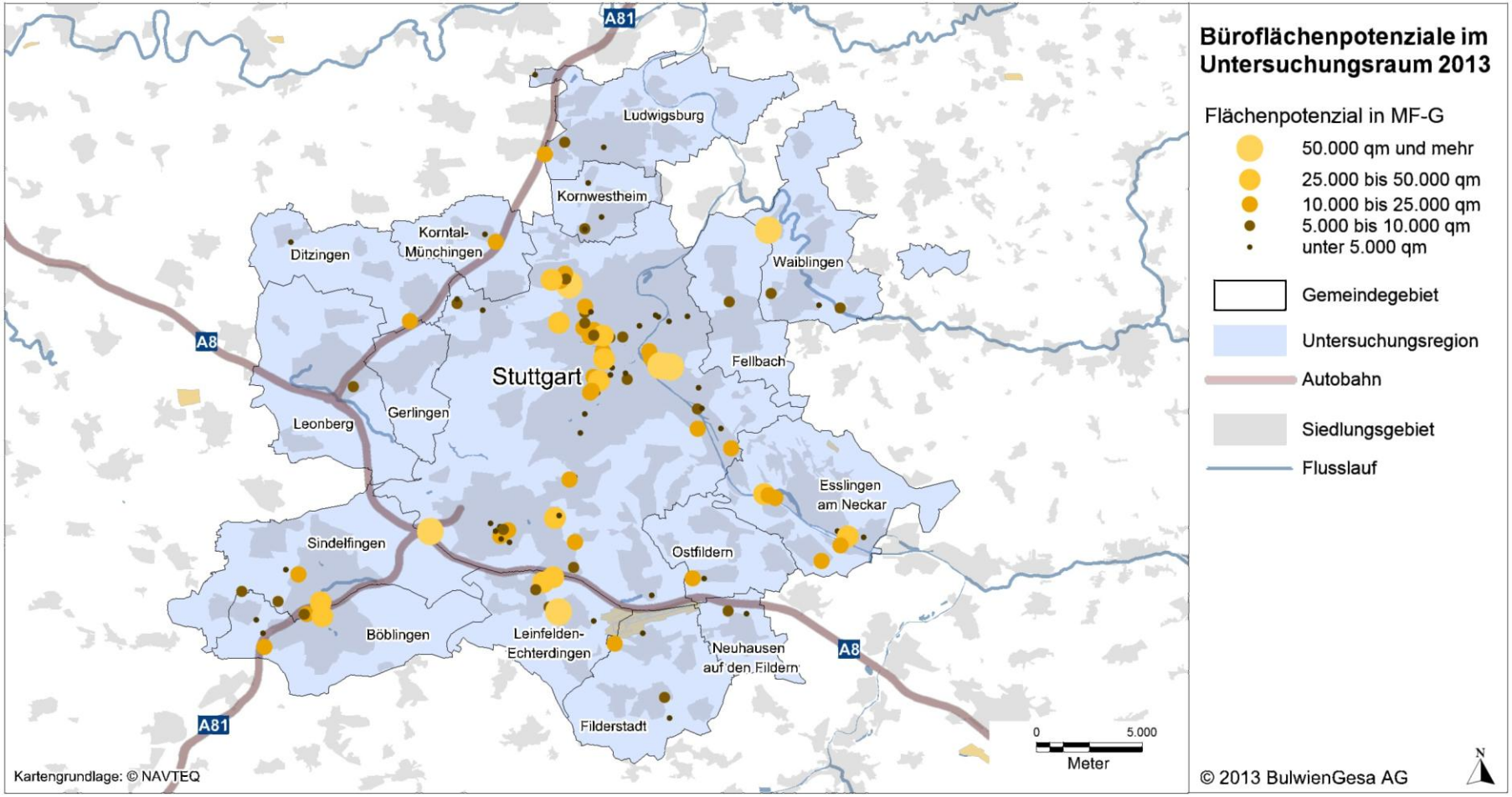
Im Umland, nach Kommunen



- Der Leerstand im **Stuttgarter Umland** summiert sich aktuell auf rd. **204.000 qm MF-G**.
- Dies entspricht einer Leerstandsquote von **5,2 %**.
- Den absolut und prozentual höchsten Leerstand hat Leinfelden-Echterdingen mit rd. 68.000 qm MF-G bzw. 15,9 % Leerstand.

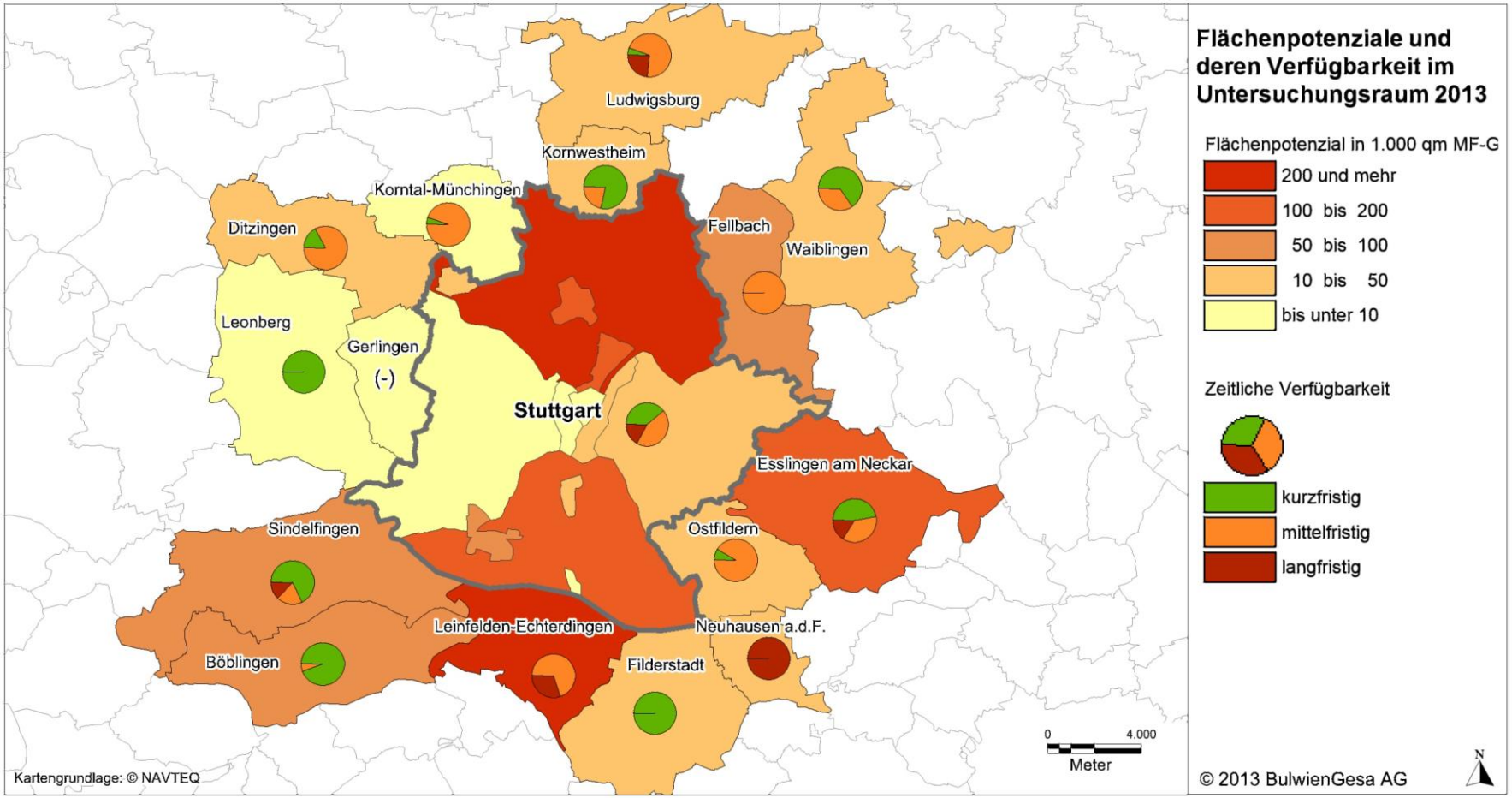
BulwienGesa AG

Büroflächenpotenziale in Stuttgart und Umland



BulwienGesa AG

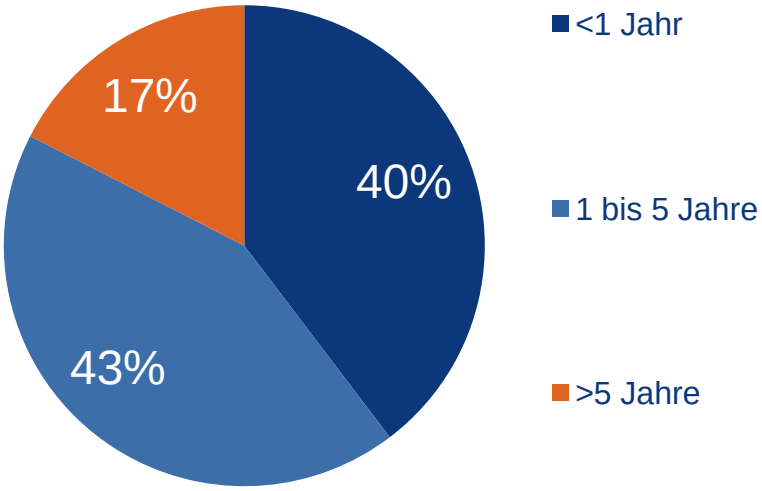
Büroflächenpotenzial in Stuttgart und Umland



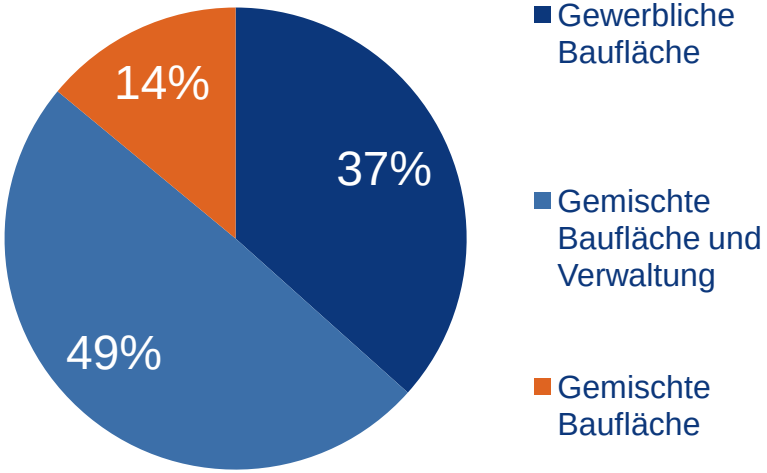
BulwienGesa AG

Büroflächenpotenzial in der Stadt Stuttgart
nach zeitlicher Verfügbarkeit und Gebietstyp

Verfügbarkeit



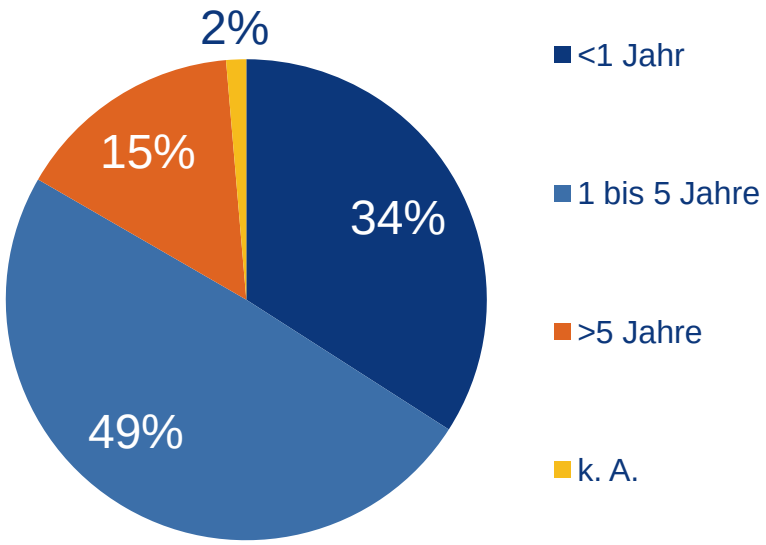
Gebietstyp



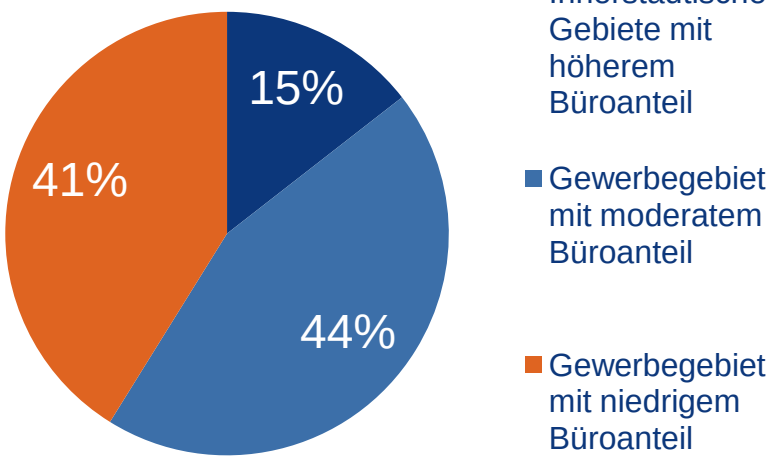
BulwienGesa AG

Büroflächenpotenzial im Stuttgarter Umland
nach zeitlicher Verfügbarkeit und Gebietstyp

Verfügbarkeit



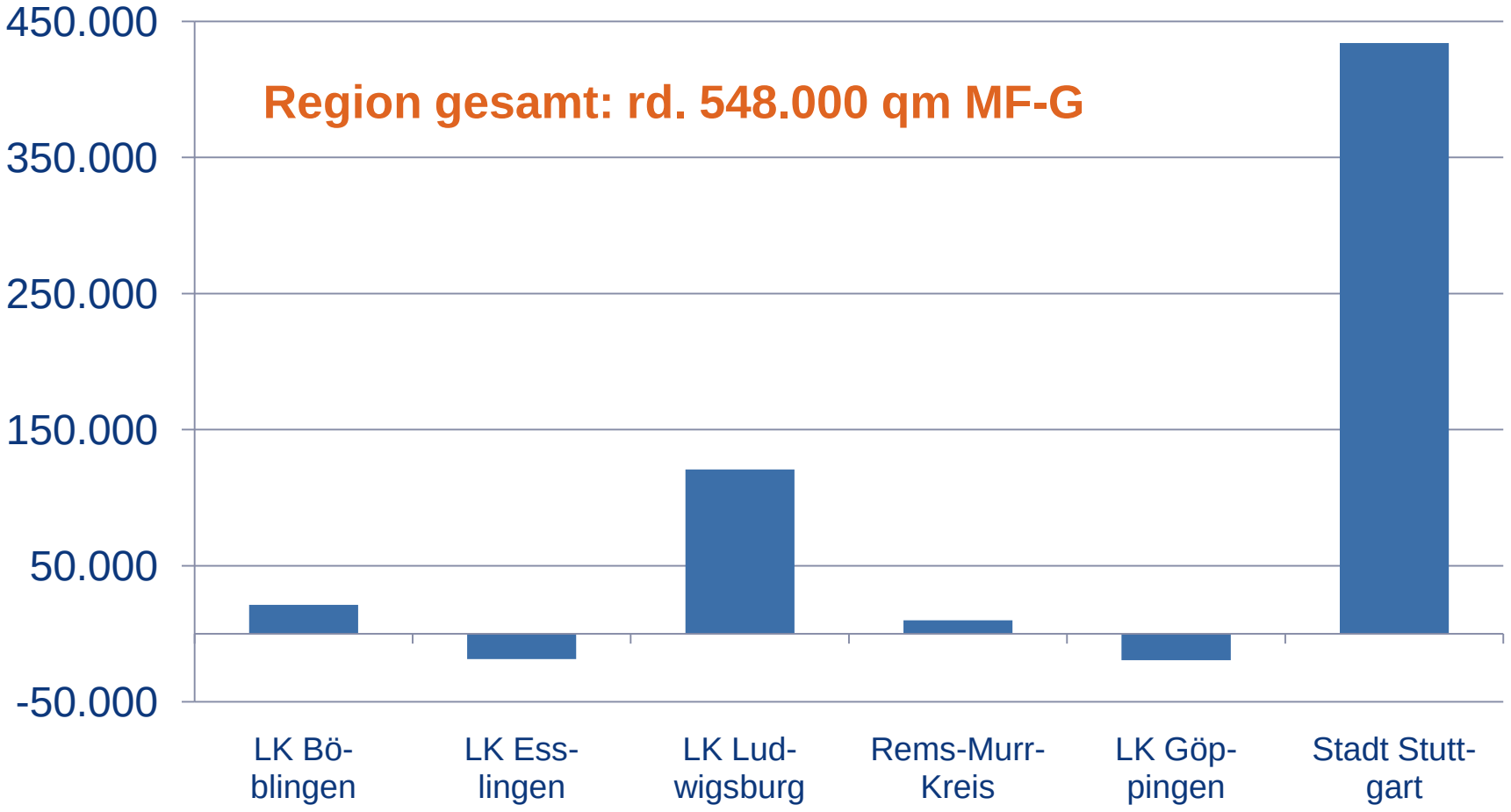
Gebietstyp



BulwienGesa AG

Büroflächenbedarf bis 2020

Region Stuttgart

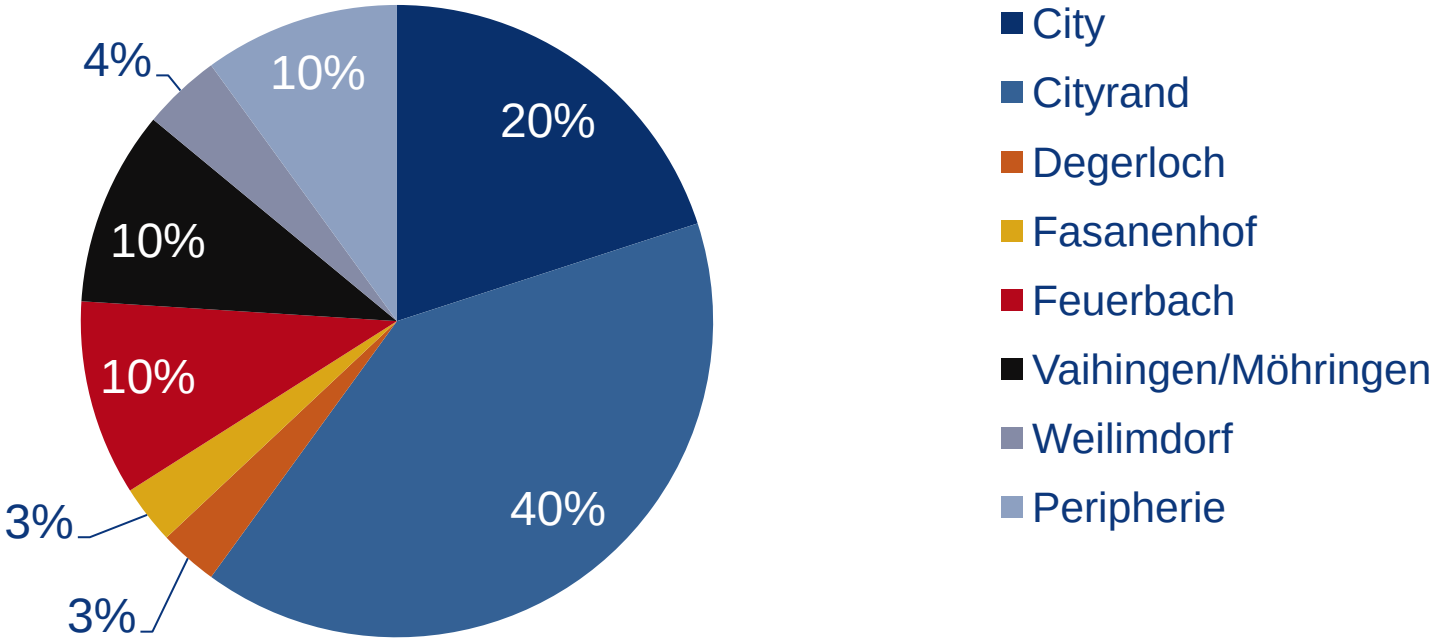


BulwienGesa AG

Verteilung des Neubaubedarfs bis 2020

Stadt Stuttgart

Nachfrageverteilung auf Basis von Standortpräferenzen und Flächenverfügbarkeiten



BulwienGesa AG

Fazit

- Marktkennziffern zeigen ein verhalten optimistisches Bild
- Umland war in Bezug auf Flächenwachstum seit 2007 dynamischer als LH Stuttgart
- Büroflächenbestände sind insgesamt relativ jung und kleinteilig strukturiert
- Flächenleerstand ist moderat, mit lokalen Ausnahmen
- Bis zu 1,896 Mio. qm MF-G Bürofläche könnten langfristig realisiert werden
- Aber: Büroflächenbedarf insbesondere in der Stadt Stuttgart
- Nachfragedruck ist dort wo wenig Flächenpotenziale sind

BulwienGesa AG

www.bulwiengesa.de
info@bulwiengesa.de