MARKTBERICHT

BÜROVERMIETUNG
INVESTMENT
EINZELHANDEL
INDUSTRIE/LOGISTIK

STUTTGART | 1.– 4. QUARTAL 2012

Accelerating success.

Büroverminetung

Der Stuttgarter Büroverminetungsmarkt verzeichnete überdurchschnittliche Ergebnisse im Jahr 2012.

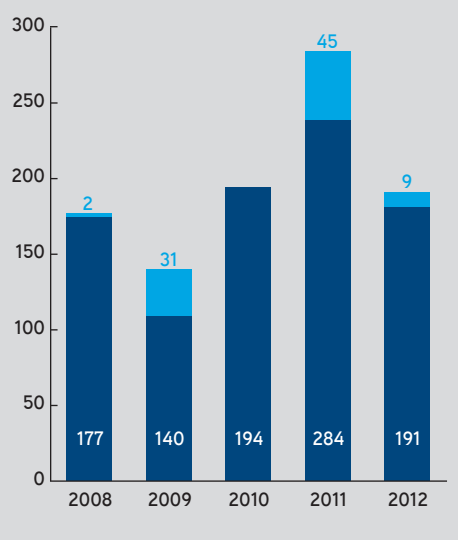
FLÄCHENUMSATZ

Der Stuttgarter Vermietungsmarkt (inkl. Leinfelden-Echterdingen) ließ das Jahr 2012 ruhig ausklingen. Nach dem guten Start ins erste Halbjahr war eine leichte Rückläufigkeit der Nachfrage zum Ende des Jahres zu verzeichnen. Dennoch konnte zum 31.12.2012 mit 296 Abschlüssen ein Vermietungsumsatz von ca. 191.000 m² erfasst werden – ein gutes Ergebnis. Mit dem Ausnahmejahr 2011 ist dies nicht vergleichbar. Schaut man jedoch in der Zeitreihe etwas zurück, so ist zu sehen, dass das Jahr 2012 mit an der Spitze steht und überdurchschnittlich gute Flächenumsätze erzielt werden konnten.

Der Großteil des Umsatzes lässt sich auf die eindeutig favorisierten Teilmärkte City und Innenstadt zurückführen (ca. 61,6 %). Mit 77 abgeschlossenen Mietverträgen konnte ca. 60.500 m² Bürofläche in der City vermittelt werden. Die Vermietungsleistung zeigte sich damit im Vergleich zum Vorjahr nur leicht rückläufig und sank um lediglich 3,5 %. In der Innenstadt war der Rückgang der umgesetzten Fläche deutlicher zu erkennen. Diese reduzierte sich um ca. 41 % und erreichte einen Büroflächenumsatz von ca. 57.200 m² (103 Mietvertragsabschlüsse). Die nutzerseitige Fokussierung auf 1-A-Lagen ist eindeutig. Entschied sich der Kunde neue Büroflächen anzumieten, sollten diese zentral und in einer ansprechenden Umgebung gelegen sein.

Im Teilmarkt Feuerbach/Zuffenhausen konnten 16 Abschlüsse erfasst werden - sechs davon mit einer Fläche von über 1.000 m². Vor allem das verarbeitende Gewerbe mietete aktiv an

FLÄCHENUMSATZ IN 1.000 M²
VERMIETUNG/EIGENNUTZER



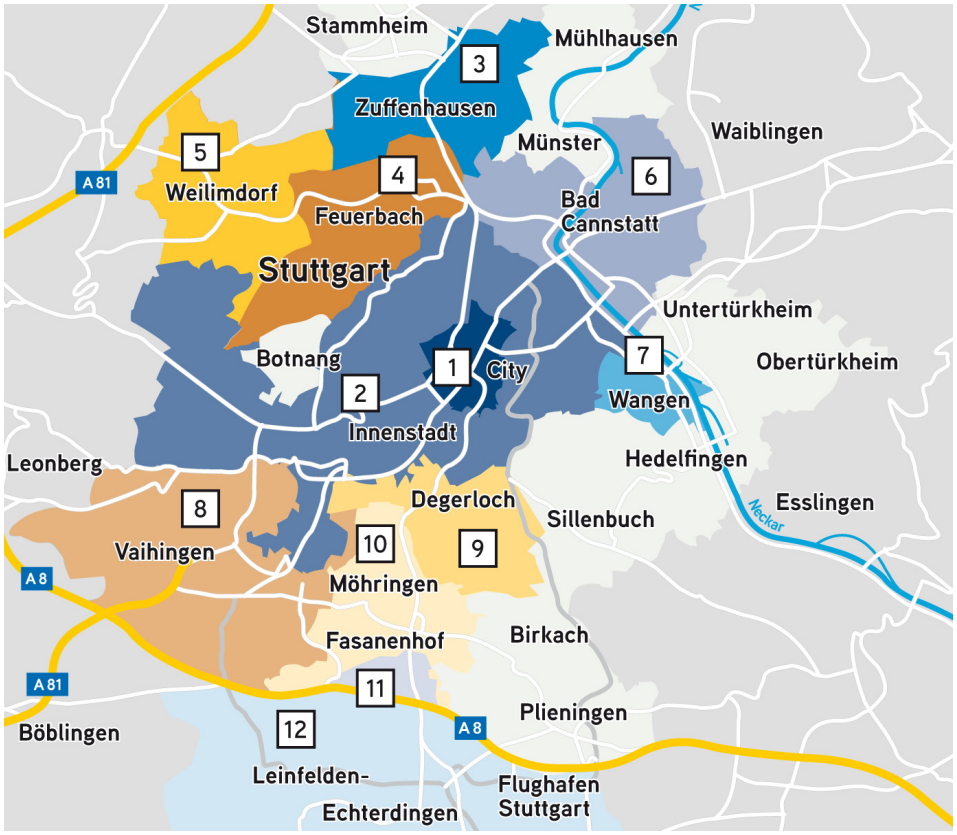
STUTTGART
IN ZAHLEN

Einwohner (12/2012):	578.876
Arbeitslosenquote (12/2012):	5,9 %
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte (03/2012):	358.123
Gewerbesteuerhebesatz	420 %
Bruttoinlandsprodukt/ Einwohner (2009):	57.229 €

Quellen: Statistisches Amt Stuttgart, Bundesagentur für Arbeit

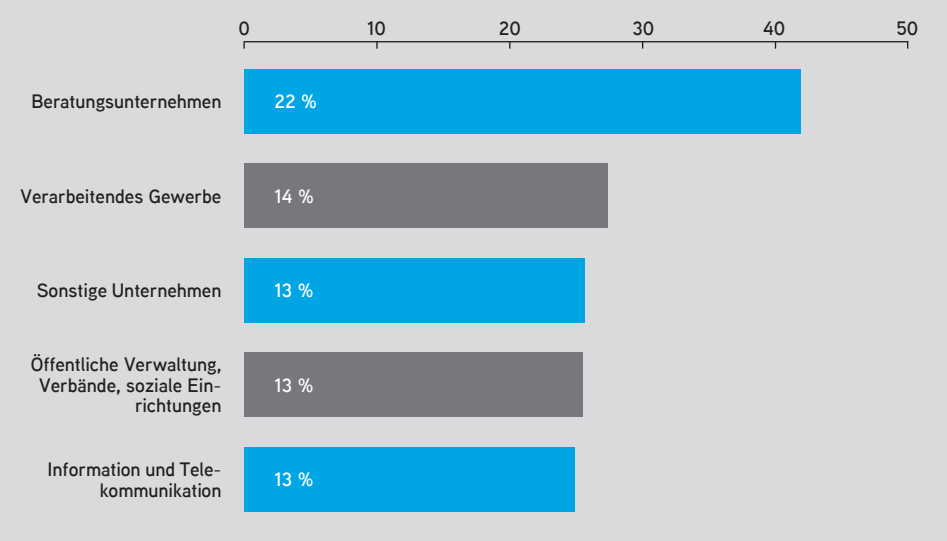
FAST FACTS
BÜROVERMIETUNG

Büroflächenumsatz:	ca. 191.000 m²
Spitzenmiete:	20,00 €/m²/mtl.
Durchschnittsmiete:	12,40 €/m²/mtl.
Leerstandsquote:	5,4 %
Büroflächenbestand inkl. Leinfelden-Echterdingen:	7,4 Mio. m²

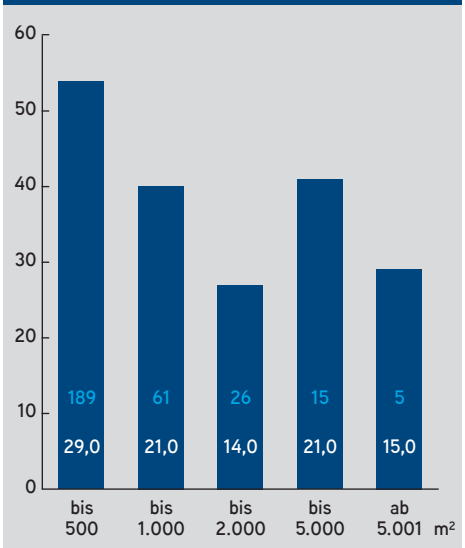


Research: Ayleen Thielemann — ayleen.thielemann@colliers.de

FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN 2012 - TOP FIVE (IN 1.000 M²) UND ANTEIL AM FLÄCHENUMSATZ (IN %)



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



und so kam es zu einem guten Ergebnis von ca. 18.300 m² vermieteter Fläche. In Cannstatt/Wangen erzeugte ein Unternehmen aus der Informations- und Telekommunikations-Branche allein ca. 43 % der erfassten Vermietungsleistung. Der Flächenumsatz belief sich im Gesamtergebnis auf 12.500 m².

Betrachtet man die Flächengrößen, heben sich kleine Abschlüsse mit bis zu 500 m² deutlich ab. Die Nachfrage nach diesen Büroeinheiten ist weiterhin am stärksten und so konnten im Jahr 2012 ca. 53.900 m² in diesem Bereich vermietet werden. Die Anzahl der abgeschlossenen Deals bestätigt dies noch einmal. 189 Mietverträge und damit ca. 64 % der Gesamtanzahl wurden in diesem Segment unterschrieben. Im Bereich von 2.001 – 5.000 m² wurden zwar zahlenmäßig nicht so viele Verträge geschlossen (15), jedoch übersteigt die Vermietungsleistung in der Summe das Ergebnis des Vorjahres (+ 12 %) - hier konnten ca. 40.900 m² Bürofläche vermittelt werden. Mit den kleinsten Anteil am Flächenumsatz verbuchte der Bereich über 5.000 m². Während in 2011 stolze 107.000 m² vermittelt werden konnten, belief sich das Ergebnis zum 31.12.2012 mit fünf Abschlüssen auf lediglich 29.100 m².

Beratungsunternehmen standen, unter dem Bereich der Branchen, weit vorne. Ca. 41.900 m² wurden von 74 Unternehmen angemietet. Im Rekordjahr 2011 zeigte sich die Vermietungsleistung in dem Segment eher verhalten, dafür konnte 2012 mit einem Zuwachs von ca. 49 % (im Vergleich zum Vorjahr) getrumpft werden. Dies lässt sich vor allem auf ein Unternehmen zurückführen, das über

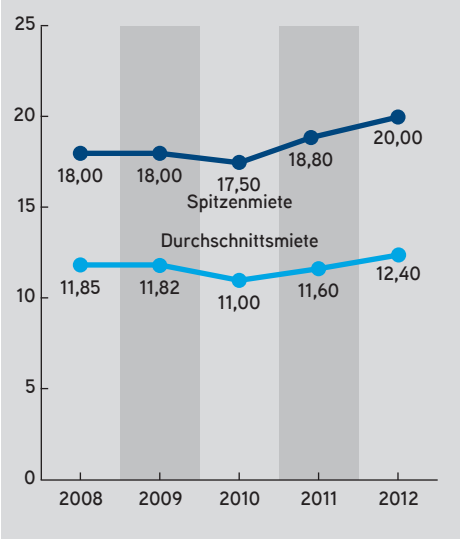
DER MARKT IM ÜBERBLICK

Lage		Flächenumsatz in m² inkl. Eigennutzer	Vermietungsumsatz in m²	Nachhaltige Mietpreise in €/m²/mtl.	Durchschnittsmietpreise in €/m²/mtl.	Flächenleerstand in m²	Fertigstellungen 2012 in m²
City	1	60.500	58.300	10,00 – 20,00	15,10	70.000	1.900
Innenstadt	2	57.200	57.200	9,00 – 16,80	11,90	71.000	29.100
Zuffenhausen	3	18.300	15.800	8,00 – 12,50	11,60	13.000	0
Feuerbach	4						
Weilimdorf	5	5.800	5.800	8,00 – 10,50	9,50	41.000	0
Cannstatt	6	12.500	12.500	8,00 – 12,50	11,20	30.500	0
Wangen	7						
Vaihingen	8	13.900	13.900	9,00 – 12,30	10,80	27.100	0
Degerloch	9	5.200	5.200	9,00 – 14,30	12,40	11.500	0
Möhringen	10	4.200	3.600	8,00 – 11,00	9,40	42.000	6.000
Fasanenhof	11	7.800	7.800	8,50 – 11,00	9,50	23.400	0
Leinfelden-Echterdingen	12	5.600	5.600	8,00 – 12,00	9,70	68.500	0
Gesamt		191.000	181.700		12,40	398.000	37.000

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

10.000 m² anmietete. Die Branche der öffentlichen Verwaltung, Verbände und sozialer Einrichtungen war im Jahr 2012 ebenfalls sehr aktiv. In diesem Segment wurde mit 23 Mietvertragsabschlüssen ein Vermietungsumsatz von ca. 25.500 m² erzielt. Nachdem das verarbeitende Gewerbe im Vorjahreszeitraum (1. – 4. Quartal 2011) fleißig anmietete, legte sich die Nachfrage in diesem Jahr wieder und es wurde ein Rückgang von ca. 55 % verzeichnet. Ca. 27.400 m² Bürofläche konnte in diesem Segment vermietet werden. Im Bereich Information und Telekommunikation wurden zwei größere Deals erfasst, die insgesamt eine Fläche von ca. 8.800 m² ausmachten. Die Vermietungsleistung bekam dadurch einen kräftigen Anschub nach oben. Zum Jahresende konnten ca. 24.900 m² vermietete Bürofläche erfasst werden.

SPITZEN- UND DURCHSCHNITTSMIETE (IN €/M²)

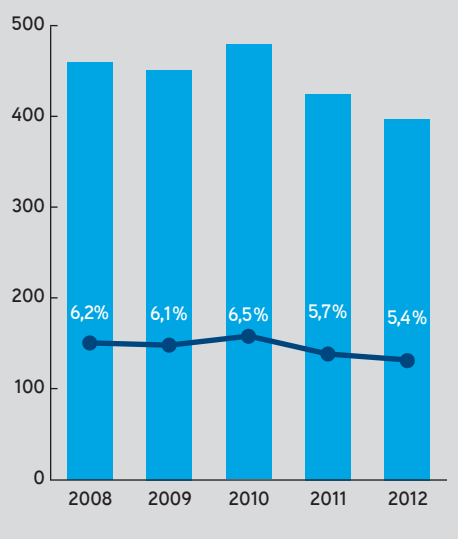


ANGEBOT UND LEERSTAND

Der Flächenbestand des Stuttgarter Büromarkts (inkl. Leinfelden-Echterdingen) verhielt sich im Jahr 2012 leicht rückläufig. Bestandsgebäude, die in den letzten Jahren vom Markt nicht mehr nachgefragt wurden, sind zwischenzeitlich abgerissen worden - die Grundstücke werden neu entwickelt (bspw. Citygate/GERBER). Andere Projekte wie bspw. die Pariser Höfe wurden fertiggestellt. Auch der Ministeriums-Neubau an der Willy-Brandt-Straße konnte zum 31.12.2012 mit ca. 19.500 m² Bürofläche in den Bestand mit aufgenommen werden. Zum Ende des Jahres wurde damit ein Gesamtbestand von ca. 7,41 Mio. m² erfasst.

Für das Jahr 2013 stehen 11 Projekte in der Pipeline, die dieses Ergebnis erhöhen werden. Ca. 86.900 m² Bürofläche soll auf den Markt gebracht werden, wovon bereits 68 % vorvermietet bzw. eigengenutzt werden. Darunter befinden sich Entwicklungen wie das Caleido und das Bülow Carré, in denen insgesamt ca. 35.000 m² Bürofläche entstehen. Im Jahr 2014 kann mit einem Flächenzuwachs von ca. 74.500 m² gerechnet werden - die Fertigstellung der Projekte City Gate (ca. 14.100 m²) und Gerber (ca. 7.000 m²) ist u. a. geplant.

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

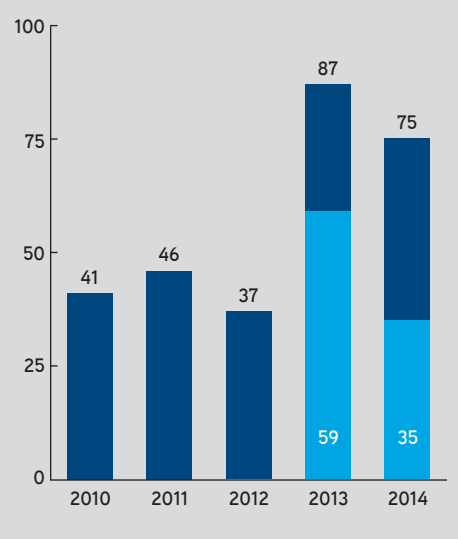


Aufgrund des stabilen Niveaus der Bestandsflächen und der guten Vermietungsleistung im Jahr 2012 wurde ein weiterer Rückgang des Leerstands verzeichnet. Zum 31.12.2012 sank die Summe der Angebotsflächen auf ca. 398.000 m². Die Leerstandsquote lag damit bei 5,4 %. Es ist davon auszugehen, dass sich die Leerstandsquote in den nächsten Monaten auf dem aktuellen Niveau hält – das hohe Baufertigstellungsvolumen steht einer stabilen Nachfrage gegenüber.

NACHFRAGE

Die Nachfrage zeigte sich im Jahr 2012 leicht rückläufig. Nach dem Spitzenjahr 2011, in dem diese so hoch war wie nie zuvor, lag das Ergebnis im Erwartungsbereich. Angesichts rückläufiger Konjunkturprognosen stehen die Unternehmen Personaleinstellungen oder gar Neuanmietungen vorsichtig gegenüber. Dennoch konnten sich die Unternehmen in Stuttgart gut gegen diesen konjunkturellen Gegenwind behaupten. Im Großen und Ganzen kann von einer soliden Nachfrage gesprochen werden, die sich auch im Jahr 2013 fortsetzen wird.

FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN (IN 1.000 M²) UND VORVERMIETUNG/EIGENNUTZUNG



MIETEN

Flächen mit einem Mietpreis von 10,01 – 12,50 €/m²/mtl. werden weiterhin am stärksten nachgefragt. 103 Unternehmen mieteten insgesamt eine Fläche von ca. 67.900 m² innerhalb dieser Mietpreisspanne an. Die Summe der Vermietungen mit einem Mietpreis von bis zu 10,00 €/m²/mtl. nahm im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutlich ab, ca. 42 % weniger Fläche wurde in diesem Segment angemietet. Zum 31.12.2012 konnte damit eine Vermietungsleistung von ca. 52.000 m² er-

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

fasst werden. Mit ein bisschen Abstand folgten die Büroeinheiten, die mit einem Mietzins von 15,01 – 17,50 €/m²/mtl. vermietet wurden. 23 Unternehmen setzten dabei eine Fläche von ca. 22.600 m² um. Dies entspricht einem mehr als doppelt so hohem Ergebnis im Vergleich zum Gesamtjahr 2011.

Die Spitzenmiete erreichte im Jahr 2012 Rekordwerte - 20,00 €/m²/mtl. konnten zum 31.12.2012 erfasst werden. Die Durchschnittsmiete stieg ebenfalls weiter an und liegt aktuell bei 12,40 €/m²/mtl. (+ 7 %).

PROPERTY INDEX IMMAX

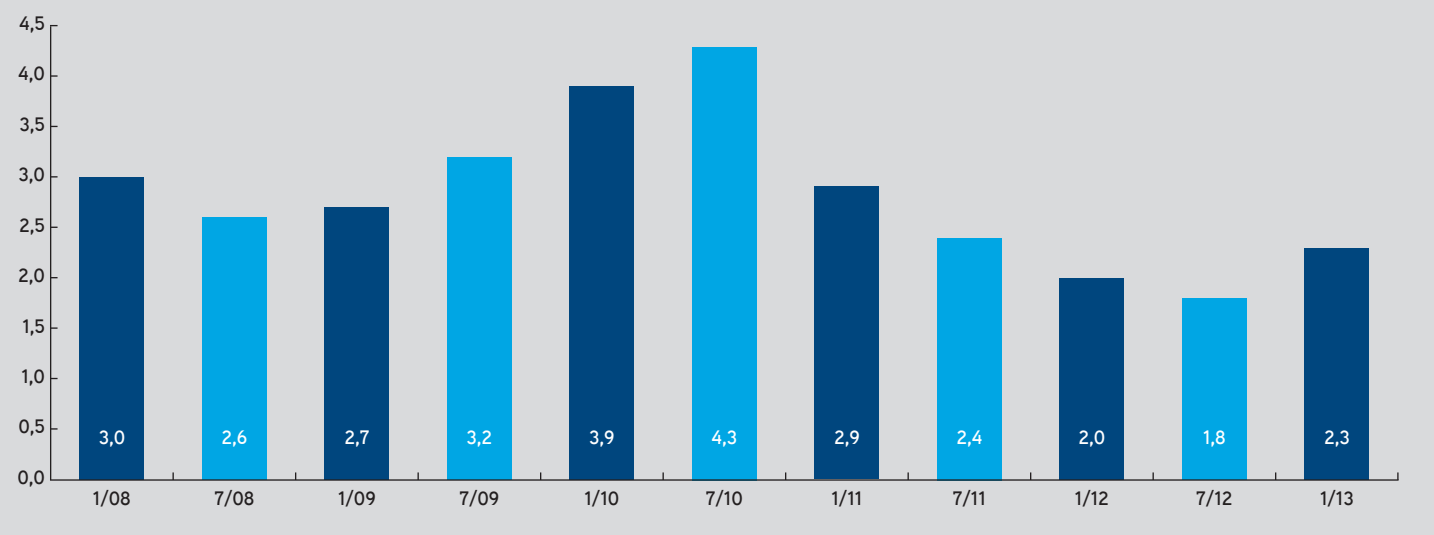
Der Property Index „Immax" (Immobilienmarkt-Index) veranschaulicht die Entwicklung der Angebots- und Nachfragesituation auf dem Markt für Büroflächen in Stuttgart inkl. Leinfelden-Echterdingen. Der Index bildet eine Relation zwischen dem Angebot zum jeweiligen Zeitpunkt der Erstellung und dem Absatz 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.

$$\text{Immax } 12/2012 = \frac{425.920}{181.700} = 2{,}3$$

Der Property Index Immax erhöhte sich innerhalb von zwölf Monaten von 2,0 auf 2,3. Die Zunahme des Immax hängt mit dem höheren Angebot in den kommenden zwölf Monaten und einer gleichzeitigen Abnahme der Vermietungsleistung (2012 im Vergleich zu 2011) zusammen. Da für das kommende Quartal von einem stabilen Leerstand und einem guten Flächenabsatz ausgegangen werden kann, ist ein leichtes Sinken des Property Index Immax zu erwarten.

PROPERTY INDEX
IMMAX



FAZIT UND PROGNOSE

Das Jahr 2012 war ein gutes Jahr für den Stuttgarter Bürovermietungsmarkt (inkl. Leinfelden-Echterdingen). Die Nachfrage zeigte sich leicht rückläufig, dennoch bewegte sich die Vermietungsleistung auf überdurchschnittlich gutem Niveau. Von einem positiven Jahr 2013 kann ausgegangen werden, da sich bereits zu Jahresbeginn einige Gesuche in der Pipeline befinden, die auf eine hohe Vermietungsleistung schließen lassen. Aus diesem Grund geht Colliers International, Stuttgart für das Gesamtjahr 2013 von einem Bürovermietungsumsatz von ca. 200.000 m² aus.

Investment

Sondereffekte bescherten dem Investmentmarkt 2012 ein historisch hohes Transaktionsvolumen

TRANSAKTIONSVOLUMEN

Mit einem Transaktionsvolumen von über 1,5 Mrd. € erzielte der Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt 2012 einen historisch hohen Wert, wie er lediglich während des Hypes 2006/2007 erreicht wurde. Im Vergleich zum Jahr 2011, das einen für Stuttgart durchschnittlichen Wert von 500 Mio. € verzeichnen konnte, stellt dies eine Steigerung um ca. 300 % dar. Das Jahr 2012 war geprägt durch großvolumige Transaktionen, wie den Verkauf des LBBW-Wohnportfolios an eine institutionelle Investorengruppe um die Patrizia, der Erwerb des „Milaneo" durch den Fondsinitiator Hamburg Trust oder den Verkauf des innerstädtischen „Postquartiers" an die Landesstiftung Baden-Württemberg.

Der Verkauf des LBBW-Wohnportfolios erklärt den hohen Anteil der wohnwirtschaftlichen Investments am gesamten Transaktionsvolumen. Mit ca. 430 Mio. € konnten die wohnwirtschaftlichen Investments knapp 30 % des gesamten Transaktionsvolumens auf sich vereinen.

Blendet man die vorgenannten Sondereffekte aus, so bleibt festzuhalten, dass sich wie bereits im Vorjahr, die ausgeprägte Fokussierung der Investoren auf den Core-Bereich und das begrenzte Angebot in diesem Segment limitierend auf die Transaktionstätigkeit auswirkten.

KÄUFER- UND VERKÄUFERGRUPPEN

Bedingt durch das hohe Objektvolumen einzelner Transaktionen konnte die Investorengruppe der geschlossenen Fonds sowie der Spezialfonds den weitaus höchsten Anteil am Transaktionsvolumen auf sich vereinen, gefolgt von der öffentlichen Hand und den Corporates.

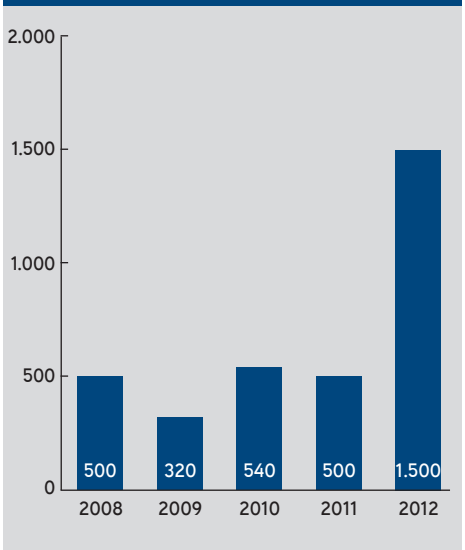
Bezogen auf die Anzahl der Transaktionen hatten hingegen Privatinvestoren und Projektentwickler den höchsten Anteil. Dabei war die Nachfrage der privaten Investoren insbesondere durch die anhaltend latente Inflationsangst sowie die günstigen Finanzierungskonditionen motiviert. Die Grundstücksankäufe der Projektentwickler waren vielfach von der regen Nachfrage nach Wohnraum getrieben.

Bei den eigenkapitalorientierten institutionellen Investoren wie Versicherungen, Pensionskassen und Spezialfonds konnten wir ein reges Ankaufsinteresse verzeichnen, angebotsbedingt blieb die Transaktionstätigkeit dieses Investorenkreises jedoch deutlich

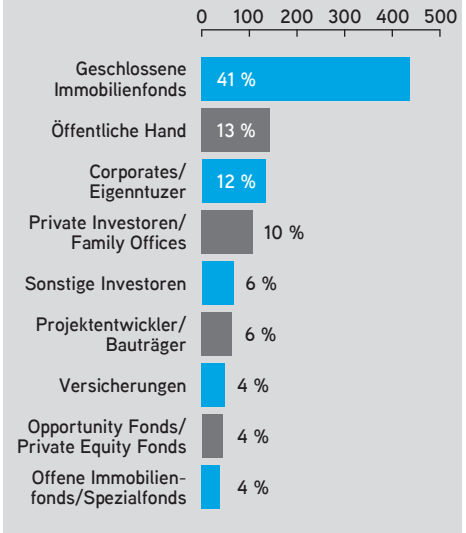
FAST FACTS
INVESTMENT

Transaktionsvolumen:	ca. 1,5 Mrd. €
Größte Käufergruppe:	Geschlossene Fonds, Offene Fonds/ Spezialfonds
Größte Verkäufergruppe:	Projektentwickler
Nachgefragtester Immobilientyp:	Handelsimmobilien
Spitzenrendite:	
Handel/City	4,3 %
Büro/City	5,2 %
Logistik	7,2 %

TRANSAKTIONSVOLUMEN (IN MIO. €)



TOP KÄUFERGRUPPEN (IN %)



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

hinter deren Erwartungen zurück.

Auf der Angebotsseite konnten Projektentwickler mit ca. 70 % den höchsten Anteil am gewerblichen Transaktionsvolumen auf sich vereinen. So wechselten attraktive innerstädtische Quartiers- und Geschäftshausentwicklungen wie das „Milaneo", das „Postquartier" oder die „Pauline" die Eigentümer.

INVESTITIONSOBJEKTE

Die vorgenannten innerstädtischen Projekte prägten 2012 den hohen Anteil der Assetklasse Handel an der gesamten Transaktionstätigkeit. So konnten Handels- und Mischnutzungen (Handel/Büro/Wohnen) entgegen dem bundesweiten Trend, in Stuttgart erstmals den höchsten Anteil am Transaktionsvolumen auf sich vereinen, gefolgt von der Büronutzung.

Neben den beiden dominanten gewerblichen Assetklassen Handel und Büro standen wie bereits im Vorjahr auch in 2012 großvolumige wohnwirtschaftliche Investments im Fokus eigenkapitalorientierter institutioneller Investoren. Aufgrund des äußerst limitierten Angebotes an wohnwirtschaftlichen Investments in der Landeshauptstadt besteht investorenseitig die Bereitschaft auf Standorte in der Region Stuttgart auszuweichen, beispielhaft zu nennen sind das „Flugfeld" in Böblingen oder Leinfelden-Echterdingen.

Reges Investitionsinteresse konnten wir zudem erneut im Logistikbereich verzeichnen. Aufgrund des geringen Angebotes an modernen Logistikobjekten in der Region Stuttgart ist der Anteil der Assetklasse am gesamten Transaktionsvolumen jedoch überschaubar.

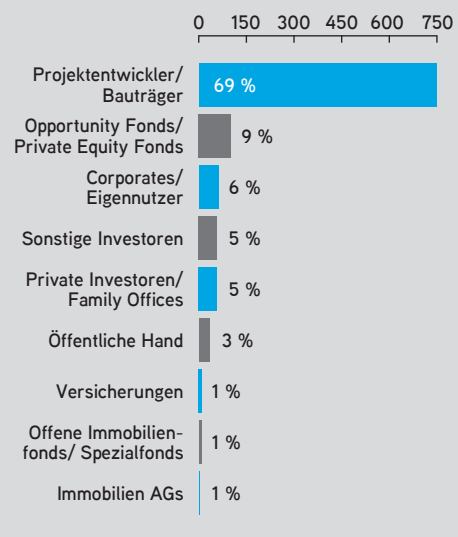
FAZIT UND PROGNOSE

Bedingt durch mehrere großvolumige Einzeltransaktionen verzeichnete der Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt 2012 ein historisch hohes Transaktionsvolumen. Die Anzahl der Transaktionen hingegen bewegte sich auf dem Niveau des Vorjahres. Wie bereits im Vorjahr wirkten sich die vielfach gleichförmigen, nach wie vor auf den Core-Bereich ausgerichteten Anlagestrategien nationaler wie internationaler Investoren und das begrenzte Angebot in diesem Segment limitierend auf die Transaktionstätigkeit aus.

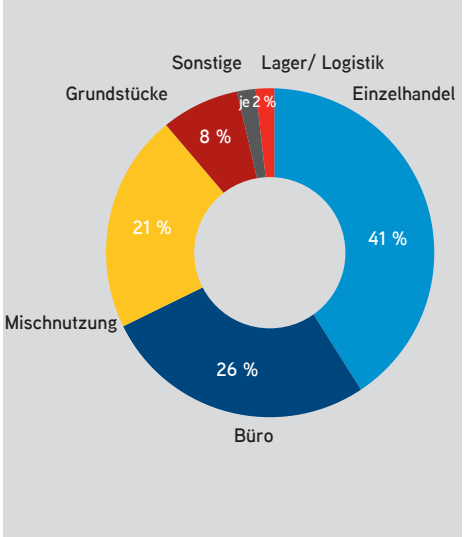
Dominiert wurde die Transaktionstätigkeit am Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt durch den Projektentwicklungsbereich. Angesichts der aktuell in der Projektierung und Umsetzung befindlichen neuen Projekte wird sich dies auch in 2013 fortsetzen. Dennoch wird das Angebot an adäquaten Investments im Core-Bereich hinter der Nachfrage nationaler und internationaler Investoren zurückbleiben, wodurch sich das Renditeniveau in diesem Segment auch 2013 äußerst stabil präsentieren wird.

Im Jahr 2013 erwartet Colliers International, Stuttgart angebotsbedingt ein Transaktionsvolumen von 600-700 Mio. €.

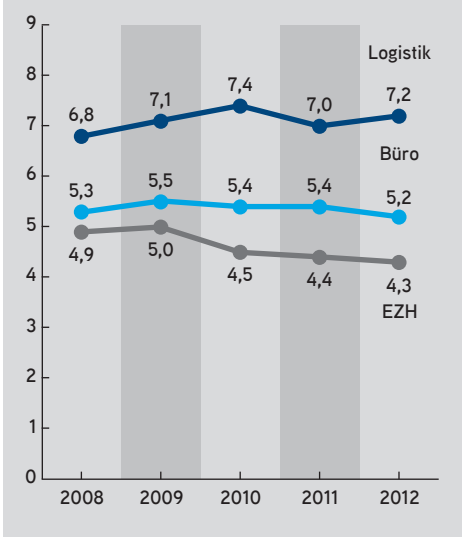
TOP VERKÄUFERGRUPPEN (IN %)



ANTEIL DER IMMOBILIENTYPEN (IN %)



ENTWICKLUNG DER SPITZENRENDITE NACH IMMOBILIENTYP (IN %)



Einzelhandel

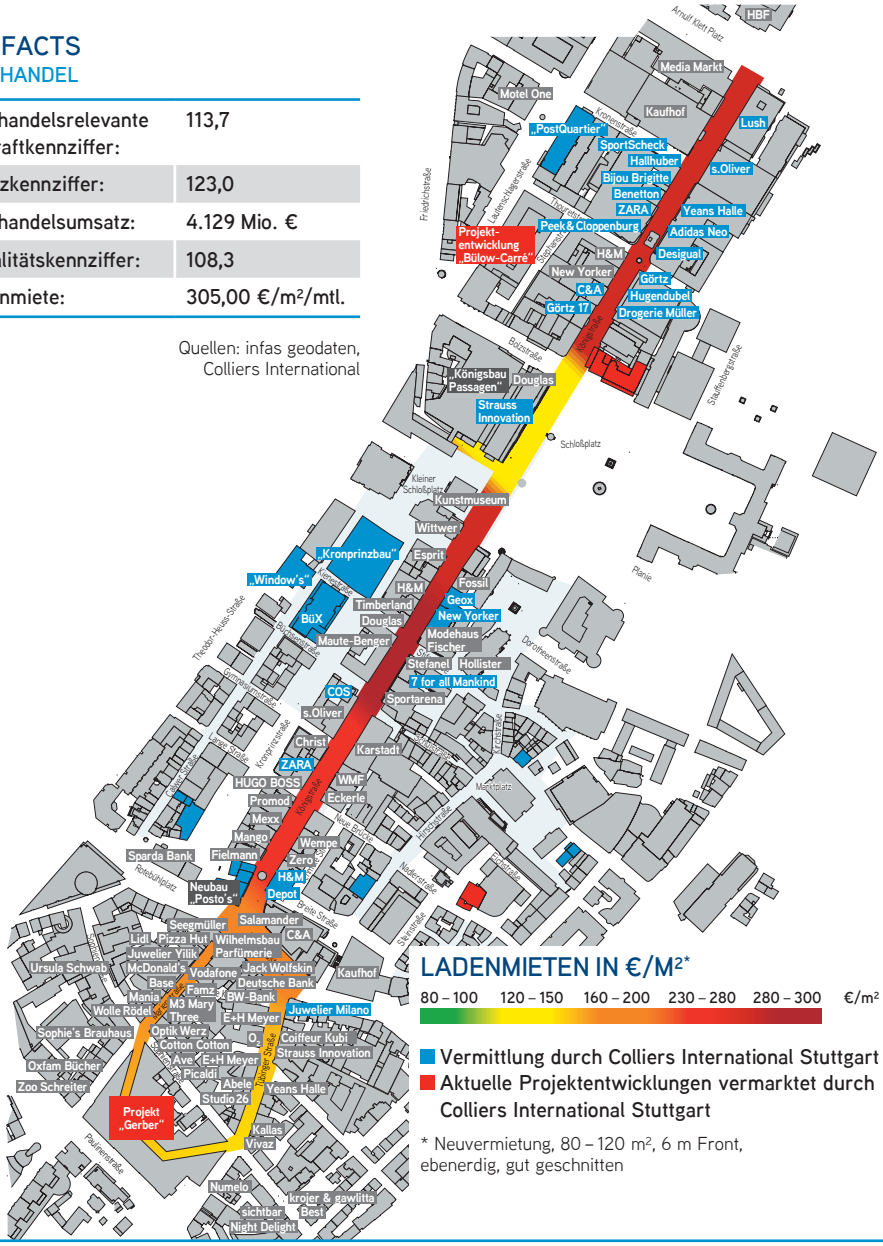
Die Nachfrage auf dem Stuttgarter Einzelhandelsmarkt bewegt sich auf hohem, stabilen Niveau.

Das Jahr 2012 startete sehr gut für den Stuttgarter Einzelhandel. Die Läden waren gefüllt und der Umsatz bewegte sich auf einem stabilen Niveau. Das 2. Halbjahr hingegen zeigte sich etwas durchwachsener. Die gute Shoppinglaune konnte noch bis Ende September bewahrt werden – seitdem breitete sich ein leichtes Umsatztief aus. Durchschnittlich 10 % Rückgang konnte verzeichnet werden und auch der erhoffte Weihnachtsboom gestaltete sich eher verhalten. Zurückzuführen ist dies auf den weiterhin sinkenden Footfall-Index. Bei den Einzelhändlern dominiert trotz allem der Optimismus und so wird gespannt auf das Jahr 2013 geblickt.

FAST FACTS
EINZELHANDEL

Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer:	113,7
Umsatzkennziffer:	123,0
Einzelhandelsumsatz:	4.129 Mio. €
Zentralitätskennziffer:	108,3
Spitzenmiete:	305,00 €/m²/mtl.

Quellen: infas geodaten, Colliers International



LADENMIETEN IN €/M²*

80 – 100 | 120 – 150 | 160 – 200 | 230 – 280 | 280 – 300 €/m²

- Vermittlung durch Colliers International Stuttgart
- Aktuelle Projektentwicklungen vermarktet durch Colliers International Stuttgart

* Neuvermietung, 80 – 120 m², 6 m Front, ebenerdig, gut geschnitten

ANGEBOT

Das Angebot bewegt sich, bezugnehmend auf Bestandsflächen, weiterhin auf einem stabilen Niveau. Durch die Fertigstellung des Postquartiers mit einer Verkaufsfläche von ca. 7.500 m² nach Umbau konnte eine leichte Zunahme an Bestandsfläche erfasst werden. Highlight in 2012 war die Neueröffnung der Tübinger Straße. Dies war jedoch nur der erste Schritt, im Zuge der Erweiterung und des Anschlusses zur Königstraße. Die Shopping-Szene Stuttgarts soll ausgebaut und attraktiver gestaltet werden. Dabei versprechen die Aufwertung der Marienstraße und die Projektentwicklung „GERBER" die Etablierung eines szenigen und urbanen Viertels, das für neue Best-Lagen abseits des Mainstreams sorgen wird.

NACHFRAGE

Das Angebot an Top-Lagen wird für Nachfrager derzeit sehr attraktiv gestaltet. Zahlreiche Projektentwicklungen stehen in der Pipeline, die nicht nur den bereits angesiedelten Einzelhändlern verlockende Neuinszenierungen bieten, sondern auch neuen Konzepten den perfekten Start in den Stuttgarter Markt ermöglichen. Stuttgarts Top-Lagen sind begehrt und das Interesse der Retailer ist auf hohem, stabilem Niveau. Der Nachfrageüberhang bleibt deutlich. Vor allem internationale Labels drängen in die Stadt und Marken wie Desigual und Hollister feiern erste Erfolge. Projektentwicklungen wie das „GERBER" ziehen dabei besonderes Interesse auf sich. Viele Labels konnten bereits erfolgreich auf den ca. 24.000 m² Verkaufsflächen integriert werden, darunter vor allem Konzepte, die es in Stuttgart noch nicht gibt.

FAZIT

Der Stuttgarter Einzelhandel ließ sich durch leichte Umsatzrückgänge nicht beirren und beendete das Jahr 2012 in positiver Stimmung. Wie sich der Footfall-Index weiter entwickelt und ob dies tatsächlich erste Auswirkungen des Online-Handels sind, bleibt abzuwarten. Garantiert ist jedoch, dass im Jahr 2013 noch mehr interessante und individuelle Konzepte in Stuttgart begrüßt werden können und somit für positives Konsumklima gesorgt ist.

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

Industrie/Logistik

Die Nachfrage in 2012 betrug ca. 177.000 m². Der Automotiv-Sektor und seine Dienstleister agierten zunehmend zurückhaltend. Kompensation erfolgte durch andere Industriezweige und Handel.
Die wenigen investmenfähigen Logistikprodukte wurden stark von privaten und institutionellen Anlegern, auch Ausländern nachgefragt.

FAST FACTS
LAGER/LOGISTIK

Flächenumsatz:	ca. 177.000 m²
Spitzenmiete:	6,20 €/m²
Durchschnittsmiete:	4,60 €/m²

NACHHALTIG ERZIELBARE MIETEN*
STUTTGART UND REGION

Stuttgart	1	3,80 – 5,80 €/m²/mtl.
Ludwigsburg	2	3,00 – 5,20 €/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

FLÄCHENUMSATZ

Der Stuttgarter Industrie- und Logistikmarkt zeichnete sich im Gesamtjahr durch eine sehr stabile Nachfrage aus. Der Flächenumsatz lag bei ca. 177.000 m² vermieteter Hallenfläche ca. 22 % über Vorjahresniveau. Einen höheren Umsatz in der Region verhinderte das nach wie vor sehr knappe Angebot an Bestands-/Neubauflächen. Getragen wurden die Neuanmietungen von einigen großflächigen Verlagerungen, die unter anderem durch Revitalisierungen möglich geworden sind. Das weiterhin knappe Angebot und die starke Nachfrage nach großflächigen Lagereinheiten konnte in der Region aufgrund fehlender Projekte nicht verknüpft werden. In einigen Fällen sind für die nahe Zukunft signifikante Unternehmens- und Funktionsverlagerungen, aus dem Ballungsraum Stuttgart heraus, bereits beschlossen.

Vermehrt traten Bedarfsträger direkt als Mieter bzw. Käufer auf. Der erstarkte Mittelstand positioniert sich neu. Mit ca. 72 % erfolgte der Großteil der Anmietungen im Segment > 10.000 m². Eine geringere Rolle nahm das Segment < 5.000 m² ein.

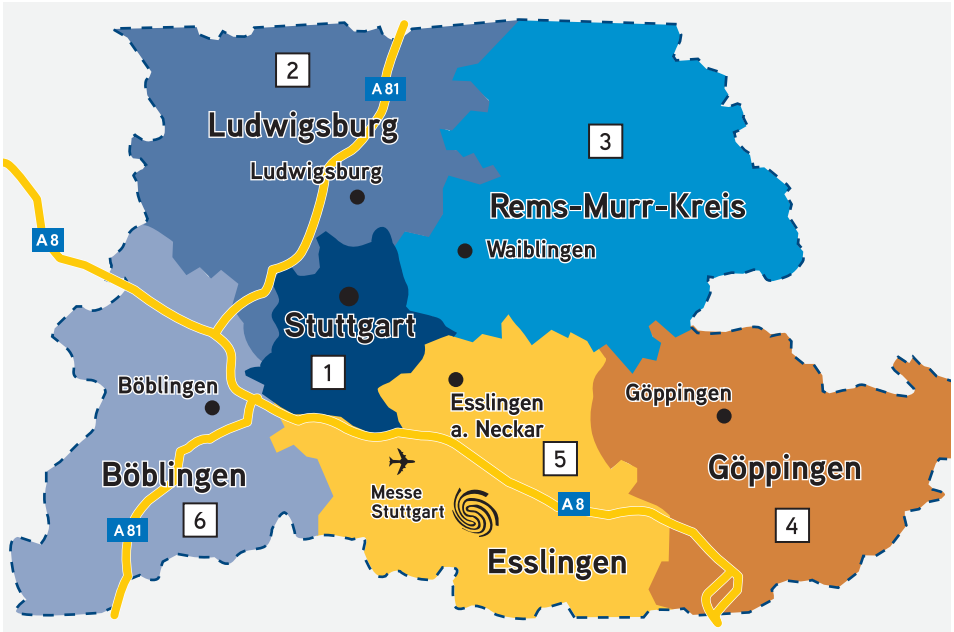
ANGEBOT

Auf der Angebotsseite für moderne Industrie- und Logsitikflächen war sowohl im Bereich der Projektentwicklung als auch im Bestand keine Entspannung festzustellen. Im großen Umfang sind bestehende Mietverträge mangels Alternativen von Mietern vorzeitig verlängert worden. Dabei konnten selten Incentives bzw. effektive Mietpreisreduzierungen durchgesetzt werden. Neuvermietungen von Bestandsflächen erfolgten häufig 6-9 Monate vor Vertragsablauf und konnten daher nicht effektiv zur Vergrößerung des Angebots an Hallenflächen beitragen. Die "Warteschlange" ist lang.

Colliers International, Stuttgart liegen latent Anfragen zwischen 5.000 bis 30.000 m² vor, die nicht in Mietverträge bzw. eigengenutzte Objekte umgesetzt werden können. Eine verlässliche Unternehmensplanung im Bereich Logistik und Produktion wird daher zunehmend zur Herausforderung. Neben Expansion handelt es sich um strategische Entscheidungen der Nutzer ihre Standorte zu zentralisieren, um dem hohen internationalen Wettbewerbs- und Kostendruck standzuhalten.

MIETEN

Die Spitzenmiete für Neubauflächen in sehr guten Lagen liegt bereinigt bei ca. 6,20 €/m². Vereinzelt kann diese auch durch gestiegene behördliche Auflagen im Brand- und Umweltschutz überschritten werden - Tendenz zunehmend. Die Mietpreise für Bestandsflächen in der Region bewegen sich dank anhaltend stabiler Nachfrage auf hohem Niveau und liegen im Durchschnitt bei ca. 4,60 €/m².



Expertenmeinung

Carsten Quehl
THE CARLYLE GROUP,
Director

Herr Quehl, auf dem Gelände des ehemaligen Versatel Gebäudes entsteht derzeit der Eingang nach Stuttgart – das „City Gate". Bis die Entscheidung getroffen und das Versatel Gebäude abgerissen wurde vergingen einige Jahre. Zu welchem Zeitpunkt zog das Gebäude Ihre Aufmerksamkeit auf sich und wieso? Wir wurden im Verkaufsverfahren auf das Projekt aufmerksam und waren aufgrund der hervorragenden Lage sofort daran interessiert. Wir halten diesen Standort für die aktuell interessanteste und beste Bürolage Stuttgarts.

Beim „City Gate" handelt es sich um ein Objekt „mit Köpfchen" – auf Effektivität und Effizienz wird großen Wert gelegt. Beschreiben Sie uns kurz Ihre anfänglichen Ideen und den weiteren Entwicklungsverlauf? Nach Ankauf war uns schnell klar, dass dies der Standort für ein ganz besonderes Gebäude, eben kein alltägliches Bürogebäude ist, bei dem man wesentlich mehr bieten muss, als üblicherweise in einer Büroentwicklung realisiert wird. Es war auch der Zeitpunkt, in dem unter dem Oberbergriff „Green Building" erste Initiativen zu sehen waren. So entschlossen wir uns, unser Gebäude insbesondere in puncto Nachhaltigkeit zu positionieren, was schließlich in einem Vorzertifikat in Gold des DGNB mündete. So konnten wir zum Beispiel zusammen mit den Planungsbüros realisieren, dass die Kälteenergie in diesem Gebäude regenerativ erzeugt wird.

Wieso handelt es sich bei dem Projekt um eine „neue Büroklasse"? Die gehobene Ausstattung, die exzellente Technik und nicht zuletzt die skulpturale Architektur sind bisher in keinem anderen Projekt in dieser Kombination in Stuttgart zu finden.

Sie sagen, dass das „City Gate" ein wichtiger, städtebaulicher Impuls für die Stuttgarter Innenstadt ist – wieso? Der Entwurf des Gebäudes ist das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs, welchen wir gemeinsam mit der Stadt Stuttgart durchgeführt haben. Bereits in der Wettbewerbsauslobung wurde darauf geachtet, die besondere Lage des Grundstücks (Weinberg, Bahnhof, Verbindung zur City) zu würdigen und in besonderer Weise zu unterstreichen.

Worauf legen Sie bei Unternehmen, die hier anmieten möchten, besonderen Wert? Wir gehen davon aus, dass unsere potentiellen Kunden überwiegend aus dem gehobenen Dienstleistungsbereich kommen werden. Genau für diese Kundengruppe wurde das Gebäude konzipiert. Aber auch Nutzer aus allen

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

anderen Bereichen, die besonderen Wert auf Qualität legen, sind uns sehr willkommen.

Was halten Sie von den Einzelhandelsprojekten „GERBER" und „Milaneo"? Belasten oder stärken diese die Stuttgarter City? Beides sind hervorragende Beispiele für die Attraktivität des Standortes Stuttgart. Jede Stadt, die in der Lage ist, Investitionen in dieser Größenordnung an sich zu binden, muss sich glücklich schätzen. Aus unserer Sicht wird die City durch diese Investitionen weiter gestärkt.

Haben Sie bereits weitere Projekte in Stuttgart in Planung, von denen wir bisher noch nichts wissen? Sie können davon ausgehen, dass Sie in Kürze von weiteren Aktivitäten hören werden, auf die ich an dieser Stelle jedoch noch nicht näher eingehen möchte.

Welche Impulse erwarten Sie von unserem neuen Oberbürgermeister? Wir gehen davon aus, dass Herr Kuhn eine klare Vision hat, in welche Richtung er Stuttgart entwickeln möchte. Als überregionaler Investor sind wir in der Lage, uns auf solche Rahmenbedingungen einzustellen und wünschen uns, dass in Zukunft durch eine klare Ausrichtung die in letzter Zeit nur zaghaft genutzten Auslegungsspielräume der Behörden wieder vermehrt genutzt werden.

Was schätzen Sie an Stuttgart und wieso fühlen Sie sich hier wohl? Die Bodenständigkeit der Menschen, das stabile Marktumfeld und nicht zuletzt die gute Kaufkraft der Einwohner des Großraums Stuttgart machen diese Stadt zu einem äußerst attraktiven Zentrum.

Gibt es etwas, das Sie an der Stadt und ihren Menschen eher stört? Der Mut, neue Wege zu gehen, lässt sich in Ansätzen erkennen, könnte aber durchaus etwas ausgeprägter sein.

Wenn Sie Ihren Arbeitsalltag als Projektentwickler mal wieder gemanagt haben – wie sieht für Sie der perfekte Feierabend aus? Ein perfekter Feierabend würde für mich vor 20 Uhr beginnen, um ausreichend Zeit für das gemeinsame Kochen mit meiner Partnerin zu haben.

Verraten Sie uns noch Ihr schwäbisches Lieblingsgericht? Die schwäbische Küche an sich hat es mir schon sehr angetan. Besonders Fleischküchle oder auch geschmelzte Maultaschen stehen ganz oben auf meiner Hitliste.

522 Büros in 62 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: 147
Kanada: 37
Lateinamerika: 19
Asien/Pazifik: 201
EMEA: 118

- € 1,3 Mrd. Umsatz weltweit
- Über 12.000 Mitarbeiter

COLLIERS BRÄUTIGAM & KRÄMER GMBH

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: Achim Mende

Copyright © 2012 Colliers Bräutigam & Krämer GmbH

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