

Stark, stabil, attraktiv





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

Weitere Informationen unter www.sindelfingen.org





# Standort Sindelfingen



Key Facts		
Kennzahlen	2010	2009
Flächenbestand	Ca. 637.300 m <sup>2</sup>	Ca. 644.400 m <sup>2</sup>
Leerstand	Ca. 35.600 m <sup>2</sup> (5,6 %)	Ca. 34.600 m² (5,4 %)
Spitzenmiete	12,50 Euro/m <sup>2</sup>	10,00 Euro/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	8,60 Euro/m <sup>2</sup>	8,80 Euro/m <sup>2</sup>
Flächenumsatz	12.100 m² (2009)	9.800 m² (2008)
Gebäudequalitäten	50 % A-Class	50 % A-Class
	35 % B-Class	35 % B-Class
	15 % C-Class	15 % C-Class

# Starkes Zentrum 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 Einwohner – 60.000 – wie Arbeitsplätze – 57.000 sozialversicherungspflichtig (SVP) Beschäftigte – und ist das größte Mittelzentrum im wirtschafts- und wachstumsstarken Landkreis Böblingen.

### **Automotive**

Die Stadt Sindelfingen weist gerade in den Schlüsselindustrien Automotive und Maschinenbau eine hervorragende Bilanz auf: Im weltgrößten Automobilwerk 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. Insgesamt umfasst der Bereich

Fahrzeugbau, -entwicklung und -design rund 38.400 SVP-Beschäftigte in Sindelfingen.

### Forschung

Das nächste Großprojekt in Sindelfingen ist der Ausbau des Mercedes-Benz Technology Center auf einem Areal im südlichen Mittelpfad. In den nächsten Jahren wird die Daimler AG dort rund 100 Millionen Euro investieren und rund 3.000 Arbeitsplätze, die derzeit auf verschiedene Standorte verteilt sind, konzentrieren. Damit wird die Zukunftsfähigkeit in den Bereichen Forschung und Entwicklung für den Standort Sindelfingen eindrucksvoll unter Beweis gestellt.

### Maschinenbau

Der Maschinenbau und die metallverarbeitende Industrie stellen nach dem Fahrzeugbau den größten Wirtschaftszweig des Verarbeitenden Gewerbes in Sindelfingen dar. Etwa 1.000 Arbeitsplätze werden hier in mehr als 30 kleinen und mittelständischen Unternehmen verzeichnet, die größtenteils noch in Familienbesitz sind.

Mercedes-Benz Werk Sindelfingen

Impressum:

Herausgeber Wirtschaftsförderung Sindelfingen GmbH Texte Wirtschaftsförderung Sindelfingen GmbH

BulwienGesa AG

Daten Wirtschaftsförderung Sindelfingen GmbH

Kreissparkasse Böblingen Vereinigte Volksbank AG

Druck röhm typofactory Marketing GmbH

Grafik Sibylle Bauhaus Kartographie BulwienGesa AG

Bilder Wirtschaftsförderung Sindelfingen GmbH

BulwienGesa AG

Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

iStock, shutterstock

# Standort Sindelfingen



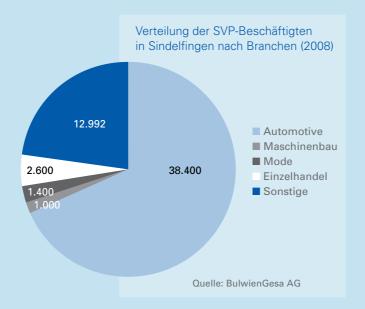
### Einzelhandel

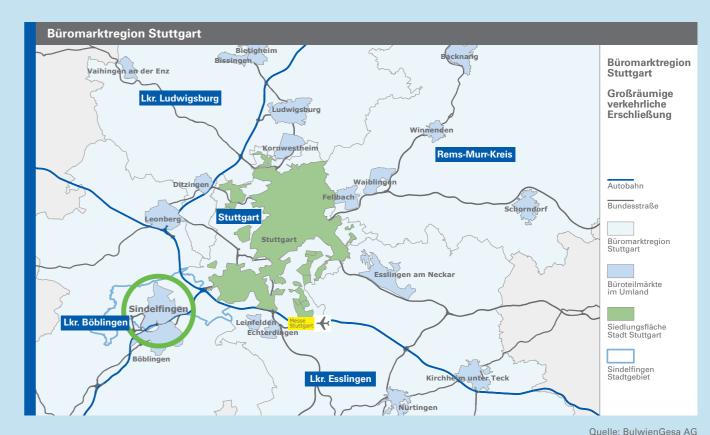
Als Einzelhandelsstandort kann Sindelfingen mit seiner Innenstadt, dem Einkaufszentrum Stern Center, dem Möbelhaus Ikea und dem Einkaufszentrum Breuningerland mit umliegenden Fachmärkten aufwarten. Die Hofmeister Dienstleistungs GmbH plant auf dem ehemaligen Sütex-Gelände ein neues Möbelhaus mit rund 40.000 m² Nutzfläche (NF). Insgesamt arbeiten rund 2.600 SVP-Beschäftige in 396 Betrieben in Sindelfingen im Einzelhandel. Dabei wird auf 138.660 m² Verkaufsfläche ein Gesamtumsatz von ca. 510 Millionen Euro erzielt.

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

### Mode

Mehr als 110 Unternehmen mit rund 1.400 Beschäftigten sind in der Modebranche am Standort Sindelfingen tätig. Das erste und eines der größten deutschen Textil-Orderzentren findet sich im Sindelfinger Osten. Größere Projekte, wie das Modeorderzentrum im Fashion Tower mit 6.500 m² und die Erweiterung des Euro Fashion Center von 10.000 auf 19.000 m², sind seit 2009 neu am Markt, bieten hervorragende Objekteigenschaften und sind nahezu vollständig vermietet.





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 A 8 verbindet die beiden wichtigsten süddeutschen Metropolregionen Stuttgart und München. Die 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 drei direkte Autobahnauffahrten auf die A 81.

Der Flughafen Stuttgart liegt an der südlichen Stadtgrenze von Stuttgart und rangiert auf einem ungefährdeten siebten Platz der wichtigsten Flughäfen der Bundesrepublik Deutschland. Im Jahr 2009 wurden am Flughafen

Stuttgart mehr als 8,9 Mio. Fluggäste (-10 % ggü. 2008) gezählt. Mehr als 120 Destinationen wurden im Jahr 2009 von 45 Airlines angeflogen, damit besitzt der Flughafen auch für Geschäftsreisende eine hohe Bedeutung.

In der Messe Stuttgart, verkehrlich optimal zwischen A 8 und Flughafen Stuttgart gelegen, gingen 2009 55 Messen und Ausstellungen (-19 % ggü. 2008) mit ca. 16.000 Ausstellern (-20 % ggü. 2008) und 1,62 Mio. Besuchern (-32 % ggü. 2008) über die Bühne. Mit mehr als 105.000 m² Hallenfläche ist sie derzeit die neuntgrößte deutsche Messe.

Sindelfingen erfährt seit Juni 2010 eine verstärkte Einbindung in den Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart (VVS) aufgrund der Reaktivierung der S-Bahnhöfe Sindelfingen und Maichingen, die von der S-Bahnlinie S 60 angefahren werden, und erhält damit eine deutlich verbesserte regionale Anbindung. Bis Ende 2011 ist eine Erweiterung der Linie bis Renningen geplant.

# Standort Sindelfingen

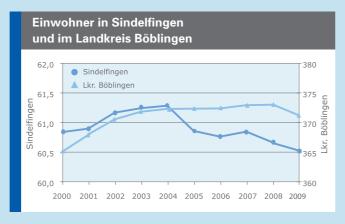
# Sindelfingen mit hohem Büromarktpotenzial

# Stabile Einwohnerentwicklung in Sindelfingen und in der Büromarktregion Stuttgart

In den vier größten Städten des Landkreises Böblingen – Sindelfingen, Böblingen, Leonberg und Herrenberg – leben etwa 50 % der Einwohner. Sindelfingen ist nach Einwohnern die größte Stadt im Landkreis. Nach Zuwächsen im Zeitraum 2001 bis 2004 ist die Einwohnerzahl in Sindelfingen (2009: 60.475) wieder in etwa auf dem Niveau des Jahres 2000. Im Landkreis Böblingen stieg seit 1990 die Einwohnerzahl um ca. 38.200 (+11,4 %) an. 2009 lebten ca. 372.000 Menschen im Landkreis. Bis 2025 wird eine weitgehend stabile Entwicklung erwartet.

Die Büromarktregion Stuttgart verzeichnet seit 1990 einen Einwohnerzuwachs von 176.460 (+7,8 %). Im Jahr 2007 betrug die Einwohnerzahl in der Büromarktregion Stuttgart 2,42 Mio. Bis 2025 sind nur geringe Rückgänge zu erwarten.

Die Einwohnerperspektiven Sindelfingens sind aufgrund positiver Rahmenbedingungen bis 2025 generell positiv einzuschätzen. Mit einer attraktiven Angebotsvielfalt an Wohnflächen ist dies ohnehin zu erreichen.



Quelle: BulwienGesa AG

# 

### Hohe Wirtschaftskraft prägt Sindelfingen

Die vier nach Einwohnerzahlen größten Städte im Landkreis Böblingen stellen etwa 73 % aller SVP-Beschäftigten. Sindelfingen selbst ist mit knapp 57.000 SVP-Beschäftigten der mit Abstand wichtigste Wirtschaftsstandort im Landkreis Böblingen. Ca. 38 % aller Arbeitsplätze des Landkreises Böblingen sind in Sindelfingen zu finden.

Insgesamt sind im Landkreis Böblingen etwa 151.000 SVP-Beschäftigte registriert.

Im Jahr 2008 wies die Büromarktregion Stuttgart ein Bruttoinlandsprodukt (BIP) als Maß für die Wirtschaftskraft von 94,8 Mrd. Euro aus; dies entspricht 39.167 Euro/Einwohner. Gegenüber dem Jahr 2000 ist dies ein Zuwachs von 21,4 %. Bezogen auf die Einwohnerzahl hat der Landkreis Böblingen ein BIP von 41.277 Euro/Einwohner und kann sich damit deutlich vor den anderen Umlandkreisen positionieren. Das sehr hohe BIP der Stadt Stuttgart von 57.372 Euro/Einwohner repräsentiert ein übliches Kernstadt-Umland Verhältnis. Zum Vergleich: Das BIP von Deutschland beträgt 30.436 Euro/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.

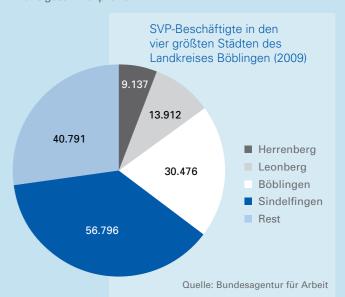
Im Jahr 2009 lag die Arbeitslosenquote der Stadt Sindelfingen bei 5,9 %. Damit liegt Sindelfingen leicht über dem Landeswert (2009: 5,7 %) aber deutlich unterhalb des Bundeswertes (2009: 9,1 %). Aufgrund der starken wirtschaftlichen Dynamik in der Büromarktregion Stuttgart sind die Arbeitslosenquoten traditionell niedrig. Die Stadt Stuttgart verzeichnet mit 7,2 % die höchste Arbeitslosenquote in der Büromarktregion Stuttgart.

Die für die Region vergleichsweise hohen Arbeitslosenzahlen des Jahres 2005 konnten in der Region bis 2009 um rund 25 % reduziert werden. Dies ist im Landkreis Böblingen ebenso wie beispielsweise in der Landeshauptstadt Stuttgart der Fall.

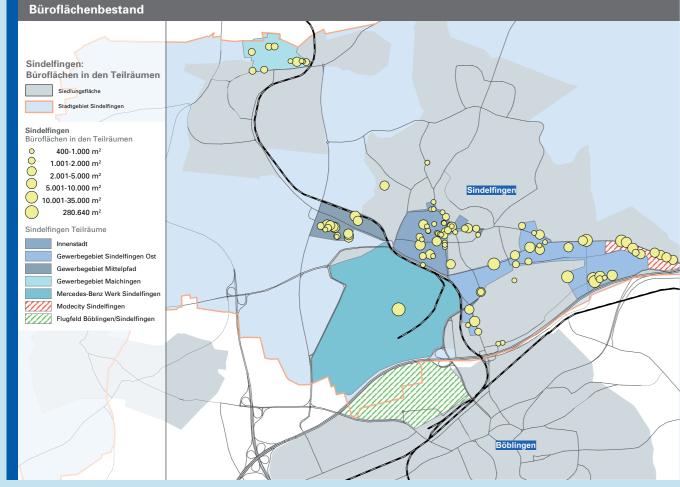
### Ausblick

Mit dem sich Mitte 2010 abzeichnenden Aufwärtstrend der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann Sindelfingen eine gesunde Ausgangssituation vorzeigen. Die Automotive-Branche, die in Sindelfingen einen Großteil der Arbeitsplätze stellt, entscheidet zwar maßgeblich über die wirtschaftliche Zukunft des Standortes Sindelfingen, jedoch sind Innovationsfreudigkeit, Qualität und Hochtechnologie trotz zyklischer Wirkungen Impulse für einen stetigen Erfolg. Mittelfristig ist speziell am Standort Sindelfingen, auch vor dem Hintergrund der Investitionen der Automotive-Branche nicht mit einem Abschwächen zu rechnen.

Die hohe Wirtschaftskraft prägt Sindelfingen nachhaltig. Immobilieninvestoren finden somit einen wachsenden Markt vor, der zusätzlich stark von der Lage innerhalb der Region Stuttgart profitiert. Bezüglich der Verkehrsanbindung der Region sind der Flughafen Stuttgart, die Bundesautobahnen A 8 und A 81 sowie die Bahnstrecken die wichtigsten Eckpfeiler.



# Sindelfingen mit hohem Büromarktpotenzial



Quelle: BulwienGesa AG

### Büroflächenbestand

Der Büroflächenbestand in der Stadt Sindelfingen wurde erstmals 2006 komplett erhoben (Büromarktstudie Region Stuttgart, BulwienGesa AG, 2006) und mit verschiedenen Indikatoren qualitativ bewertet. Im Jahr 2010 beläuft sich der Flächenbestand auf ca. 637.300 m² MF-G\* (ca. 800.000 m² BGF\*\*). Größere Ansammlungen von frei anmietbaren Büroflächen finden sich in der Innenstadt und dem Gewerbegebiet Sindelfingen Ost mit der Modecity Sindelfingen zwischen A 81 und 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.

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. 1,29 Mio. m². Großenteils werden diese Flächen jedoch zur Produktion und Lagerung genutzt. Büroflächen machen auf dem Werksgelände etwa 280.600 m² MF-G aus. Damit sind ca. 44 % der Sindelfinger Büroflächen auf dem Mercedes-Benz Werksgelände und werden großenteils von der Daimler AG selbst genutzt, in kleinerem Umfang aber auch für Zulieferer untervermietet.

Die Modecity Sindelfingen verfügt über einen Flächenbestand von ca. 84.700 m² Nutzfläche. Die Modecity lässt sich durch ihre Nutzungsgebundenheit nicht als Bürozentrum definieren. Die Order- und Ausstellungsflächen haben üblicherweise andere Aufmaße als Bürogebäude

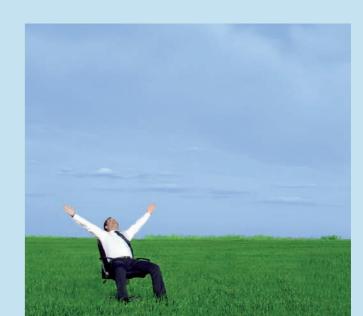
(u. a. größere Raumtiefen), hinsichtlich ihrer Drittverwendungsfähigkeit eignen sie sich aber i. d. R. für Büronutzungen. Die Modecity ist für Sindelfingen ein wichtiger Bestandteil des Immobilienmarktes. Im Rahmen dieses Marktreports werden ihre Flächenbestände, Leerstände, Vermietungsumsätze und Mieten somit dokumentiert.

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

Mit dem FORUM1 – Technologie-Kompetenzzentrum ist Mitte 2010 ein Bürogebäude auf dem Flugfeld Böblingen/ Sindelfingen im Bau. Das MDZ – Medizinisches Dienstleistungszentrum (6.500 m² MF-G) ist noch in Planung.

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	72.900 m <sup>2</sup>	25 %	35-45 %	25 / 50 / 25 %	
Gewerbegebiet Sindelfingen Ost	134.800 m <sup>2</sup>	69 %	30-40 %	5/30/65 %	
Modecity Sindelfingen	84.700 m <sup>2</sup>	85 %	<10 %	25 / 65 / 10 %	
Gewerbegebiet Mittelpfad	51.100 m <sup>2</sup>	36 %	30-40 %	40 / 60 / 0 %	
Gewerbegebiet Maichingen	12.700 m <sup>2</sup>	0 %	70-80 %	20 / 50 / 30 %	
Mercedes-Benz Werk Sindelfingen	280.600 m <sup>2</sup>	94 %	>90 %	85 / 15 / 0 %	
Teilräume außerhalb	7.600 m <sup>2</sup>	0 %	>90 %	40 / 20 / 40 %	

Quelle: BulwienGesa AG



\*MF-G: Gesamtmietfläche

\*\*BGF: Bruttogeschossfläche

9

# Sindelfingen mit hohem Büromarktpotenzial



Quelle: BulwienGesa AG

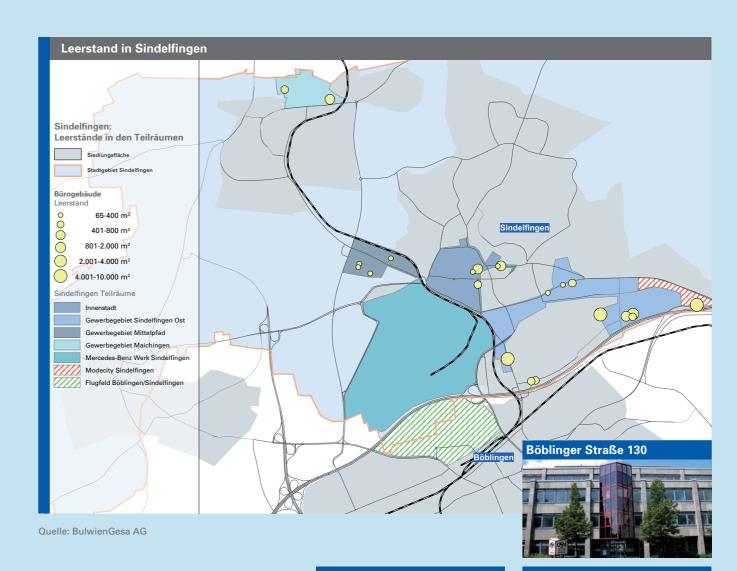
### Stabile Entwicklung der Bürobeschäftigtenzahlen

In Sindelfingen werden für 2009 etwa 20.400 Bürobeschäftigte gezählt. Damit stehen rechnerisch jedem Bürobeschäftigten 31,3 m² MF-G zur Verfügung. Dies ist ein üblicher Wert. Die Entwicklung in Sindelfingen ist weitgehend ähnlich wie im Landkreis Böblingen.

ı	Büromieten nach Teilräumen		
	Büroteilräume Sindelfingen	Durchschnitts- miete Euro/m²	Spitzenmiete Euro/m²
	Modecity Sindelfingen	-	14,0 €
	Innenstadt	10,6 €	12,5€
	Flugfeld Böblingen/ Sindelfingen	12,2 €	12,2 €
	Gewerbegebiet Sindelfingen Ost	7,5 €	9,0 €
	Gewerbegebiet Mittelpfad	8,0 €	9,0 €
	Gewerbegebiet Maichingen	7,0 €	8,0 €

### **Moderate Mieten in Sindelfingen**

Die Mieten in Sindelfingen entsprechen dem Stuttgarter Umlandniveau und sind seit Jahren weitgehend stabil. 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 kann in dem aktuellen Neubau FORUM1 auf dem Flugfeld Böblingen/Sindelfingen wiederholt werden. In der Wiedervermietung sind dann allerdings Neubaumieten wohl nicht mehr durchzusetzen. Moderne, wirtschaftliche Büroflächen sind derzeit im Fokus von Nachfragern. Günstige Betriebskosten stellen neben der Grundmiete ein bedeutendes Argument bei der Anmietungsentscheidung dar. 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.



Otto-Hahn-Straße 16









Quelle: BulwienGesa AG

Tilsiter Straße 3

Hannananana-

ппппппппппп

# Sindelfingen mit hohem Büromarktpotenzial

### Leerstand in Sindelfingen auf moderatem Niveau

Der Leerstand in Sindelfingen beläuft sich 2010 auf 35.600 m² MF-G. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 5,6 %. Etwa 80 % des Leerstandes verteilt sich auf nur sechs Büroobjekte. Die restlichen Leerstände sind in 17 weiteren Objekten über das ganze Stadtgebiet verteilt. In hochmodernen Gebäuden (A-Class) gibt es kaum Leerstände.

Büroflächenleerstand nach Teilräumen		
Büroteilräume Sindelfingen	Flächenleerstand m² Mietfläche	Anteil A/B/C-Class
Innenstadt	4.200 m <sup>2</sup>	5 / 60 / 35 %
Gewerbegebiet Sindelfingen Ost	17.300 m²	5 / 90 / 5 %
Gewerbegebiet Mittelpfad	1.000 m <sup>2</sup>	20 / 80 / 0 %
Gewerbegebiet Maichingen	1.750 m <sup>2</sup>	0 / 75 / 25 %
Mercedes-Benz Werk Sindelfingen	0 m <sup>2</sup>	
Modecity Sindelfingen	10.000 m <sup>2</sup>	0/0/100 %
Teilräume außerhalb	1.300 m <sup>2</sup>	0/0/100 %

Quelle: BulwienGesa AG

Büroflächenleerstand nach Flächengrößen				
Größenklasse	Leerstand m <sup>2</sup>	Anteil am Leerstand		
65 - 400 m <sup>2</sup>	2.620 m <sup>2</sup>	7,4 %		
401 - 800 m <sup>2</sup>	3.550 m <sup>2</sup>	10,0 %		
801 - 2.000 m <sup>2</sup>	5.020 m <sup>2</sup>	14,1 %		
2.001 - 4.000 m <sup>2</sup>	3.450 m <sup>2</sup>	9,7 %		
4.001 - 10.000 m <sup>2</sup>	20.920 m <sup>2</sup>	58,8 %		

Quelle: BulwienGesa AG

# Nachhaltiger Flächenumsatz bei ca. 5.000 bis 8.000 m² p. a.

2009 betrug der gesamte Büroflächenumsatz in Sindelfingen 12.100 m². Aufgrund des Ankaufs des Objektes Vogelhainweg 4-6 durch eine Ärztegemeinschaft, welche die Immobilie eigennutzt, ist der Flächenumsatz im genannten Jahr überdurchschnittlich hoch. Darüber hinaus hat das in der Modecity Sindelfingen situierte Euro Fashion Center 2009 insgesamt ca. 9.500 m² MF-G vermietet. Die Flächen des Modeorderzentrums im Sindelfinger Osten sind jedoch nicht zum klassischen Bürovermietungsumsatz zu zählen.

Nachhaltig erscheint für Sindelfingen eine Vermietungsleistung auf dem freien Büromarkt von 5.000 bis 8.000 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 Potential für Sindelfingen. Auf dem Böblinger Teil des Flugfeldes Böblingen/Sindelfingen hat der Zweckverband Flugfeld den 1. Bauabschnitt des FORUM1 - Technologie-Kompetenzzentrums (6.812 m² MF-G) als Generalmieter in 2009 angemietet. Untermietverträge bestehen derzeit für etwa 50 % der Flächen.



Der Sindelfinger Osten

12

# Büroimmobilienprojekte 2009/2010

### Büroneubauten in Sindelfingen

In den vergangenen Jahren kamen nur wenig neue Büroflächen auf den Markt. Auch werden kaum Flächen innerhalb des Bestands renoviert, Fassadensanierungen sind an verschiedenen Objekten erkennbar. Zuletzt wurde Anfang 2009 das Calwer Carrée in der Innenstadt von Sindelfingen fertiggestellt. Neben einem Kaufland sind auch ca. 1.600 m² MF-G Bürofläche entstanden. 2009 wurde auch die Erweiterung des Euro Fashion Centers von 10.000 auf 19.000 m² MF-G abgeschlossen.

Eine Revitalisierung von nicht mehr umfänglich marktgängigen Büroflächen ist bei entsprechender Nachfrage für ein Bestandsobjekt eine sinnvolle Alternative zum Neubau. Bei hochwertiger Ausführung können bei meist niedrigeren Kosten als im Neubau Mieten erzielt werden, die annähernd Neubauniveau erreichen. Gebäude mit einem Sockelleerstand weisen neben Objekt- auch Standortschwächen auf und bieten sich i.d.R. nach Abriss/ Entkernung eher für andere Nutzungsarten an. Beispiele hierfür sind in Sindelfingen das inzwischen abgerissene Bürogebäude in der Sommerhofenstraße 2, das jetzt mit einem Wohnprojekt neu beplant wird sowie der Neubau eines Möbelhauses auf dem Areal des ehemals vom Sütex Textilverbund genutzten Objektes in der Eschenbrünnlestraße 12-14. Investor ist hier die Firma Hofmeister.

Auf dem Flugfeld Böblingen/Sindelfingen ist Mitte 2010 mit dem FORUM1 – Technologie-Kompetenzzentrum (6.812 m² MF-G) ein Bürogebäude im Bau. Das MDZ – Medizinisches Dienstleistungszentrum (6.000 m² MF-G) ist noch in der Planung.



Calwer Carreé

City Cube

### 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-, Lageroder Produktionsflächen wird eine wichtige Komponente des Marktgefüges für Büroflächen bleiben. Dafür bietet sich neben den etablierten und modernen Gewerbegebieten in Sindelfingen ggf. auch der Standort zwischen Tübinger Allee und Rudolf-Diesel-Straße an.

### Investitionshemmnisse für Büro-Projektentwickler

Die Bodenrichtwerte in Sindelfingen liegen in den Gewerbegebieten Sindelfingen Ost bei 330 Euro/m², im Gewerbegebiet Mittelpfad bei 250 Euro/m² und auf dem Flugfeld bei 300 Euro/m². Auf dem Böblinger Teil des Flugfelds rangieren die Bodenrichtwerte für Mischgebietsflächen zwischen 350 und 400 Euro/m², in den Böblinger Gewerbegebieten reichen die Werte von 200 bis 260 Euro/m². Im Vergleich dazu sind in Tübingen 100 bis 130 Euro/m², in Reutlingen 75 bis 125 Euro/m² und in Stuttgart 550 bis 750 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 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

 $_{4}$ 

# Büroimmobilienprojekte 2009/2010

der Investoren an die Lage- und Objektqualität sowie die Nachhaltigkeit der Vermietungssituation gegenüber dem Vorjahr spürbar gestiegen. Zudem fokussiert sich das Anlageinteresse der Investoren derzeit auf Bestandsobjekte sowie 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 bedingt ausgleichen.



FORUM1 – Technologie-Kompetenzzentrum (Stand der Bauarbeiten: August 2010)



Modeorderzentrum im Fashion Tower



Euro Fashion Center

### Fazit

Die Lage im Ballungsraum Stuttgart ist für Sindelfingen ein wichtiger Pluspunkt, zudem kann Sindelfingen sich klar als einer der bedeutendsten Büroteilräume darstellen. Sindelfingen verfügt über eine Reihe von etablierten Bürostandorten, die eindeutigen Lage-, Gebäudequalitäts- und Nutzerprofilen zugeordnet werden können. Der Büromarkt ist gekennzeichnet von einem geringen Leerstand, moderaten Mieten, einem stabilen Flächenumsatz sowie stabilen Bürobeschäftigtenzahlen. Hinsichtlich neuer Bürostandorte hebt sich das Flugfeld Böblingen/Sindelfingen aus dem vergleichbaren verfügbaren Flächenangebot in der Büromarktregion Stuttgart in Bezug auf Größe und Lage positiv hervor.

### Sindelfingen ist im Vergleich gut positioniert

Nur wenige Städte in Deutschland haben eine vergleichbare Struktur wie Sindelfingen. Insbesondere die Lage in einem Ballungsraum bei gleichzeitig hoher wirtschaftlicher Bedeutung des Produzierenden/Verarbeitenden Gewerbes (Automotive-Branche) sowie ein eigenständiger stabiler Büromarkt zeigen die herausragende Stellung Sindelfingens.



MDZ – Medizinisches Dienstleistungszentrum auf dem Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

16

# Marktperspektiven

### Impulse aus dem Büroimmobilienmarkt Stuttgart

Von 1992 bis 2009 stieg der Büroflächenbestand in Stuttgart um 35 % an und umfasste 2009 ein Volumen von 7,40 Mio. m² MF-G. Nach einem stärkeren Zuwachs zu Beginn des neuen Jahrhunderts stagnierte die Entwicklung seit 2004. 2009 kamen nur 28.300 m² MF-G hinzu, was den historischen Tiefstand bedeutet.

Das Leerstandsniveau schwankte im Betrachtungszeitraum zwischen einem Minimum von 1,6 % (1992) und einem Maximum von 6,9 % (2004). Trotz einer Verfünffachung des Leerstandes zwischen 2001 und 2004 ist im Jahr 2009 die Stuttgarter Leerstandsquote mit 6,1 % weiterhin die niedrigste unter den deutschen A-Städten.

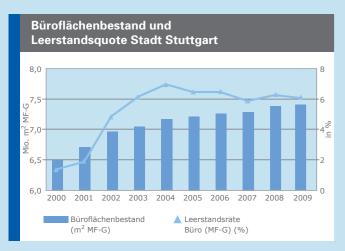
zenjahre 1998 bis 2001 ergaben sich in den vergangenen 17 Jahren kaum stärkere Umsatzschwankungen.

Seit Mitte dieser Dekade haben sich die Spitzenmieten erhöht, können aber nicht – wie alle deutschen Büromarkt-

Der Umfang des Büroflächenumsatzes blieb 2009 stabil

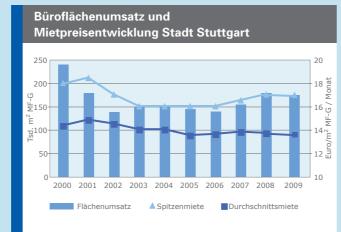
und umfasste 170.000 m<sup>2</sup> MF-G. Mit Ausnahme der Spit-

höht, können aber nicht – wie alle deutschen Büromarkt-Hochburgen – an die Werte der Jahrtausendwende anknüpfen. Die Spitzenmieten lagen 2009 gegenüber 2008 unverändert bei 17,00 Euro/m² MF-G, die Durchschnittsmieten haben leicht auf 13,50 Euro/m² MF-G nachgegeben. Die Spitzenmiete stieg von 2006 bis 2009 um über 6 % an.



Quelle: BulwienGesa AG





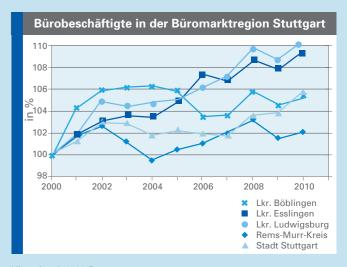
Quelle: BulwienGesa AG

### Stabile Entwicklung der Bürobeschäftigtenzahlen

Der Büromarkt Stuttgart zählt zu den A-Städten (Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt, Köln, München, Stuttgart) und ist im Vergleich zu den übrigen A-Städten von einer geringen Volatilität geprägt. Dies bedingt über Jahre hinweg stabile Mieten und Flächenumsätze. Die Zahl der Bürobeschäftigten verzeichnet ab 2006 leichte Zuwächse. Derzeit können für Stuttgart ca. 215.400 Bürobeschäftigte (2007) angegeben werden.

Dynamisch zeigt sich die Entwicklung der Bürobeschäftigtenzahlen in der gesamten Büromarktregion. Seit 2000 hat der Landkreis Esslingen 7,9 %, der Landkreis Ludwigsburg 8,7 % zugelegt. Der Landkreis Böblingen weist ein Plus von 4,6 % auf.

Durch Kurzarbeit konnten in Deutschland trotz der weltweiten Konjunkturkrise Beschäftigtenverluste verhindert werden, so dass für 2010 sogar leichte Beschäftigtengewinne erwartet werden. In der Büromarktregion Stuttgart wird es bis 2010 daher zu leichten Bürobeschäftigtenzuwächsen um 0,5 bis 2 % kommen. Ab 2013 ist mit beginnender Stagnation überwiegend mit Wachstumsraten von unter 1 % zu rechnen.



Hinweis: ab 2008 Prognosewerte Quelle: BulwienGesa AG



# Konjunkturimpulse

### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Frühindikatoren wie der Ifo-Index stiegen zuletzt stark an und zeigen wieder eine außerordentlich positive Zukunftserwartung in Bezug auf die wirtschaftliche Lage in Deutschland. Im Immobilienmarkt wird derzeit ein Immobilienklima erreicht, welches auch zu Beginn der erstmaligen Erhebung des Immobilienklima-Index im Januar 2008 erreicht wurde. Im Gegensatz zur damaligen Marktsituation befindet sich die Stimmung jedoch nicht in absinkender Tendenz, sondern wird getragen von einer anhaltenden – wenn auch noch immer fragilen – Entspannungsphase der deutschen Wirtschaft. Im Unterschied zum Januar 2008 sind allerdings nicht die Ertragsaussichten (Nachfrage und Mietpreiserwartungen) ursächlich, sondern eher die Investmentchancen.

Der von der BulwienGesa AG speziell für den Immobilienmarkt entwickelte King Sturge Immobilienklima-Index zeigt sich im Juli 2010 beinahe euphorisch und läuft damit synchron zu anderen Konjunkturindikatoren. Der Indexwert zeigt deutlich eine positive Tendenz. In der aktuellen Erhebungsperiode verbessert er sich um 6,7 Prozentpunkte auf nun 110,7 Punkte. Die positive Entwicklung ist dabei stabil. Das allgemeine Niveau erreicht wieder den Höchstwert vom Januar 2008.

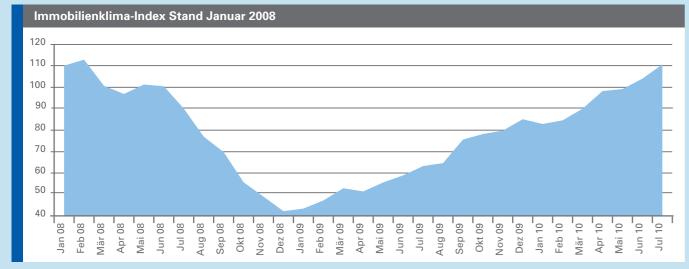
### Prognose der Entwicklung der deutschen Büromärkte

### Umsätze

Nach umsatzstarken Jahren 2006-2008 war 2009 in den deutschen A- und B-Städten von einem deutlichen Rückgang der Flächenumsätze gekennzeichnet. Aus den Zahlen des ersten Halbjahres 2010 in den A- und B-Städten zeichnet sich für das Gesamtjahr gegenüber 2009 eine Umsatzsteigerung von etwa 10 bis 15 % ab. Mit einer deutlichen Belebung der Flächennachfrage ist frühestens 2011 zu rechnen.

### Leerstände

Nach kontinuierlichem Leerstandsabbau bis 2008 stiegen im Jahr 2009 die Büroflächenleerstände im Gesamtmarkt wieder an. Trotz wieder ansteigender Büroflächennachfrage kann das hohe Fertigstellungsvolumen nicht vollständig absorbiert werden. Eine Angebotsschwemme wie nach der Jahrtausendwende ist nicht zu erwarten. Dennoch werden v. a. im Bau befindliche spekulative Objekte mit Lage-/Qualitätsnachteilen vor erhebliche Vermarktungsprobleme gestellt. An ausgewählten Standorten werden spekulative Projekte wieder begonnen. Erst ab 2012 ist wieder mit einem Leerstandsabbau im Gesamtmarkt zu rechnen.



Quelle: BulwienGesa AG

### Mietentwicklung

In 2009 haben die Spitzenmieten im deutschen Büroimmobilienmarkt leicht nachgegeben. Aus dem erwarteten erhöhten Büroflächenleerstand resultiert ein Rückgang der Spitzenmietpreise, der seinen Boden 2011 erreichen wird. Ab 2011/2012 ist dann wieder mit moderatem Anstieg der Spitzenmieten zu rechnen.

### **Fazit**

Für 2010 und 2011 ist für Deutschland von einer deutlichen Abkühlung auf dem Investmentmarkt gegenüber 2007 auszugehen. Das Investmentvolumen von 2004 sollte aber wieder in etwa erreicht werden. Sinkende Mieten und Umsätze sowie ein erhöhtes Leerstands- und Renditeniveau spiegeln das derzeitige Marktgeschehen wider. Der langsam wieder einsetzende Aufwärtstrend am deutschen Immobilienmarkt, dokumentiert durch verschiedene Wirtschaftsindikatoren, zeigt auch für Sindelfingen Chancen auf. Hinsichtlich Mieten und Leerständen ist für Sindelfingen 2011 von weitgehender Stabilität gegenüber 2010 auszugehen. Flächenumsätze sind schwierig für Sindelfingen zu prognostizieren, da mögliche große Einzelanmietungen losgelöst vom normalen Marktgeschehen eine Prognose erschweren.



### 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 Stadtmarketing/Tourismus.

Ein Ansprechpartner für alle Fragen – wir sind für Sie da.

### King Sturge Immobilienklima-Index

Der von der BulwienGesa AG für King Sturge 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 zur Büromarktregion Stuttgart

Die Region Stuttgart ist eine von zwölf Raumordnungsund 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 der Region Stuttgart 2006; damals wurde von der BulwienGesa AG im Stadtgebiet Stuttgart sowie in ausgewählten Gemeinden im Stuttgarter Umland eine umfassende Büroflächenbestandserhebung durchgeführt. Diese Studie ermöglichte zum ersten Mal die Ermittlung des Büroflächenbestandes.

Für die Stadt Sindelfingen wurde eine Kompletterhebung der Büroflächen vorgenommen, dabei wurden alle Objekte mit einer Bürofläche von 500 m² BGF und darüber aufgenommen. Sämtliche Neubau- und Umbauprojekte im Sindelfinger Büromarkt wurden seit 2006 durch kontinuierliche Marktbeobachtung registriert, um jederzeit aktuelle Aussagen zum Büroflächenbestand in Sindelfingen treffen zu können.

### Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

Das an der 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 sind Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen sowie konstruktiv bedingten Hohlräumen, z. B. in belüfteten Dächern oder über abgehängten Decken, ausgenommen.



### 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.

 $^{22}$