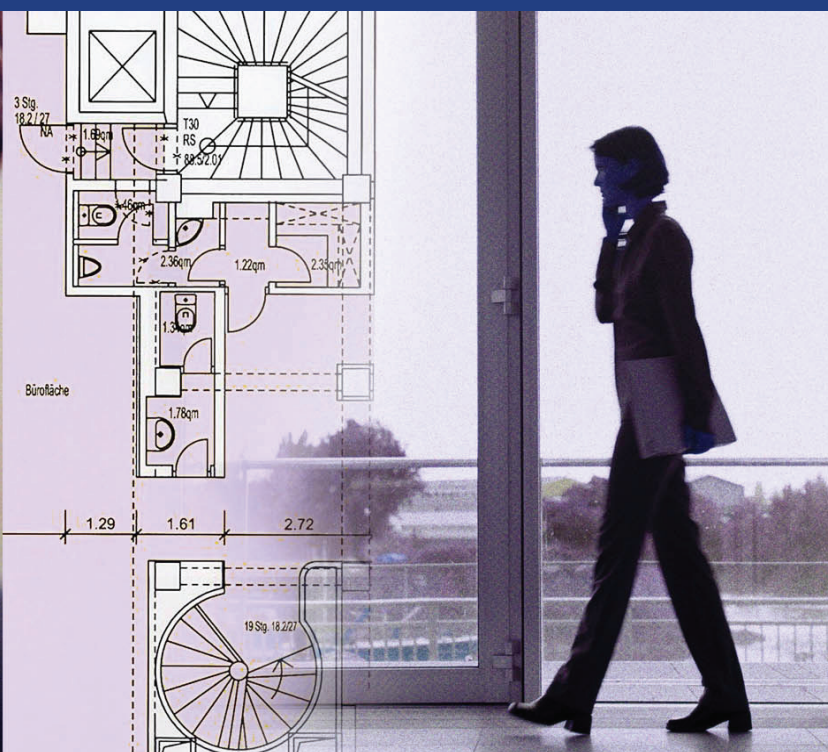
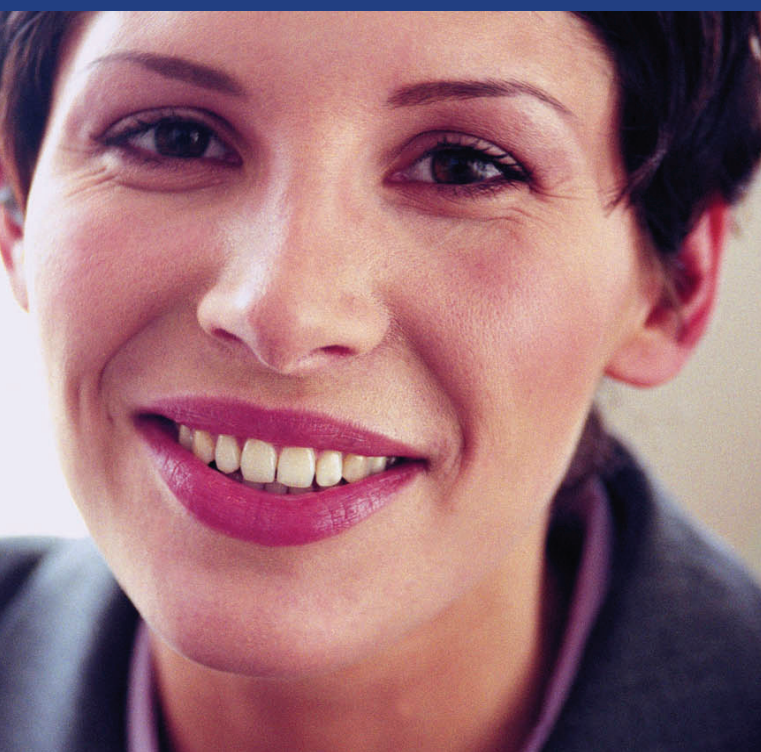


März 2009

# Trendguide Büroanmietungen Stuttgart

Motive, Kriterien und Ergebnisse



**dr lübke**

Makler & Consultants

## Ausgangssituation

Während an den meisten deutschen Bürostandorten die Vermietungsumsätze im vergangenen Jahr gesunken sind, konnte sich Stuttgart über einen weiteren Zuwachs freuen. Mit einem Flächenumsatz von ca. 182.000 m<sup>2</sup> (inkl. Leinfeldenechterdingen) wurde das Vorjahresergebnis um 10 Prozent und der Fünfjahresdurchschnitt sogar um 17 Prozent übertroffen. Jedoch ist das 4. Quartal mit ca. 38.000 m<sup>2</sup> Flächenumsatz (21% Anteil) schwächer ausgefallen als die vorangegangenen Quartale. Dies könnte ein erstes Anzeichen für eine nachlassende Dynamik des Marktes infolge des Wirtschaftsabschwungs sein.

Im Rahmen unseres jährlich erscheinenden „Trendguide Büroanmietungen Stuttgart“ wollten wir wissen, wie stark die Krise in 2008 schon das Verhalten am Markt beeinflusst hat. Standen immer noch Expansionen im Vordergrund, oder gab es bereits vermehrt Firmen, die ihre Bürofläche verkleinerten um Ressourcen einzusparen? Wurden häufiger preisgünstige Flächen nachgefragt?

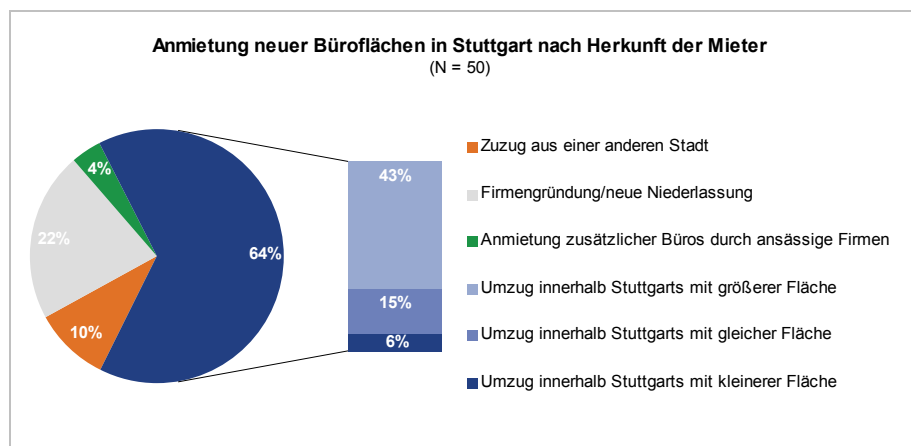
Im Dezember 2008 haben wir 50 Unternehmen befragt, die im vergangenen Jahr in Stuttgart neue Büroflächen angemietet haben.

## Kernfragen

- Welche Motive standen bei der Suche neuer Büroräume im Vordergrund?
- Was hat der Umzug den Nutzern gebracht?
- Welche Bedeutung hatte die Energieeffizienz als Anmietungskriterium?
- Wie viel Zeit wurde in die Flächensuche investiert?
- Welchen Einfluss hatte die Abkühlung der Konjunktur auf die Mietentscheidungen?
- Hätten die Anmietungen auch unter den heutigen konjunkturellen Rahmenbedingungen stattgefunden?

## Struktur der Anmietungen

### 36% „neue“ Nachfrage



Quelle: Dr. Lübke Research

### Mehr Zuzüge und Neugründungen

Die Befragungsergebnisse bestätigen, dass am Stuttgarter Büovermietungsmarkt in 2008 noch wenig von der konjunkturellen Eintrübung zu spüren war. Mehr als ein Drittel der Anmietungen (36%) entfiel auf „neue“ Flächennachfrage, wie Fir-

mengründungen, Zuzüge aus einer anderen Stadt oder die Nachfrage bereits ansässiger Unternehmen nach zusätzlichen Büroräumen. Somit ist überraschenderweise trotz einsetzender Rezession der Anteil „neuer“ Nachfrage im Vergleich zu 2007 (21%) sogar gestiegen.

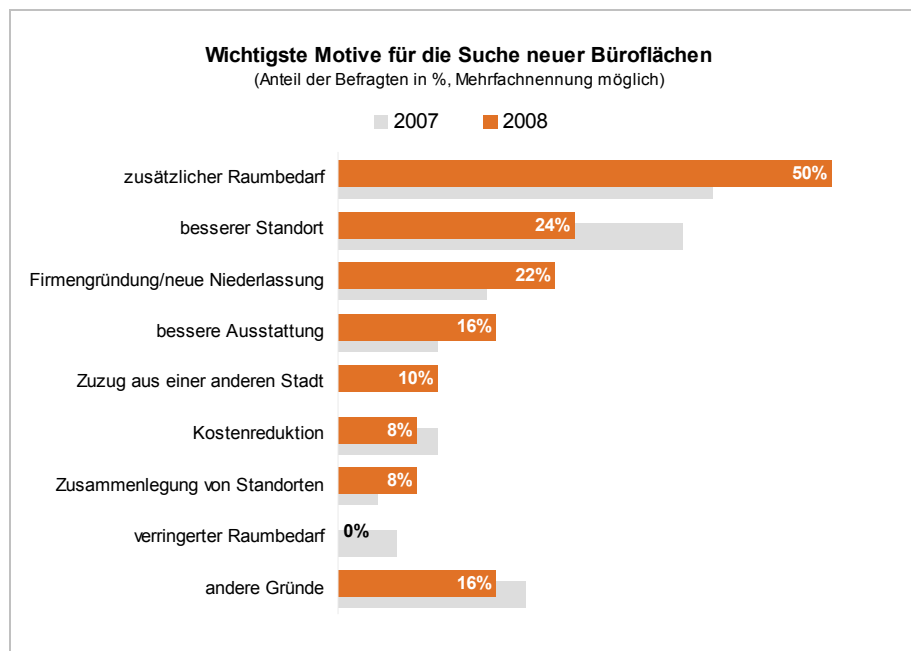
### Innerstädtische Umzüge meist vergrößerungsbedingt

Innerstädtische Umzüge waren weiterhin mehrheitlich expansionsbedingt. 67 Prozent der befragten Unternehmen, die in 2008 ihren Standort in Stuttgart veränderten, haben ihre Fläche vergrößert, da sie im Zuge der bis dahin positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung neue Mitarbeiter eingestellt haben. Der Anteil derjenigen, die sich verkleinert haben, ist mit 9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr geringer geworden (2007: 15%).

## Motive für eine Neuanmietung

Auch bei den Anmietungsmotiven standen in 2008 die Zeichen auf Wachstum. Die Hälfte der befragten Unternehmen nannte „zusätzlichen Raumbedarf“ als wichtigstes Motiv für die Suche einer neuen Bürofläche und damit ein deutlich höherer Anteil als im Jahr davor (38%).

### Expansion weiterhin wichtigstes Nachfragemotiv



Weitere wichtige Gründe für die Suche neuer Büroräume waren der Wunsch nach einem besseren Standort (24%) oder einer hochwertigeren Ausstattung der Flächen (16%).

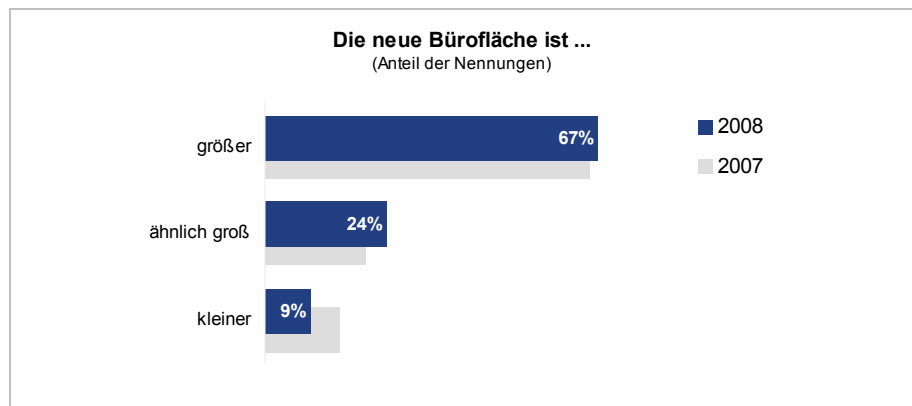
### Kostenersparnis spielte selten eine Rolle

Erfreulicherweise waren Einsparungsgründe trotz der schwieriger gewordenen Wirtschaftslage bisher kaum von Bedeutung. Nur für 8 Prozent stand die Kostenreduktion im Vordergrund und keiner der Befragungsteilnehmer gab einen verringerten Raumbedarf als Umzugsgrund an.

Die Sammelgruppe „andere Gründe“ (16%) beinhaltet unter anderem anstehende Renovierungen der vorherigen Fläche, Eigenanspruch des Vermieters, Verbesserung der Flächeneffizienz oder die Möglichkeit einer flexibleren Flächennutzung in den neuen Räumlichkeiten.

## Was hat der Umzug gebracht?

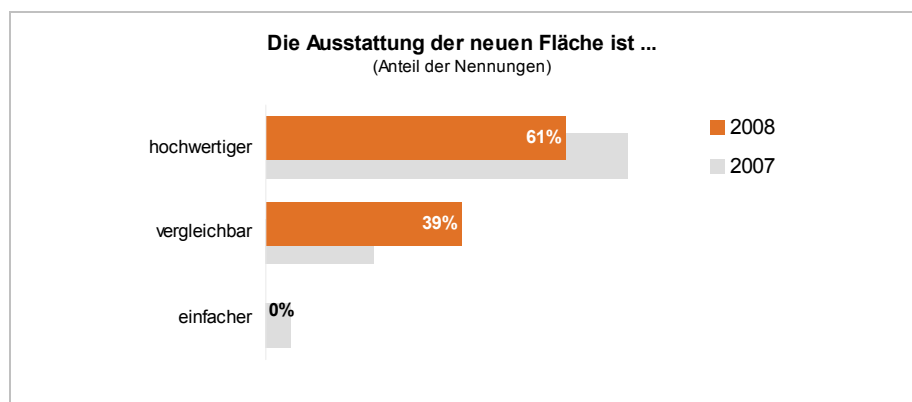
Zwei Drittel haben sich vergrößert



Der Fokus der Nachfrage lag auch 2008 auf Flächen mit hoher Qualität. 61 Prozent der befragten Firmen geben an, dass die Ausstattung am neuen Standort hochwertiger geworden sei. Zugeständnisse wurden in Bezug auf die Ausstattung nicht gemacht: kein Unternehmen war bereit, eine einfachere Ausstattung hinzunehmen. Ältere Gebäude, die nicht grundlegend saniert sind, lassen sich dementsprechend in Stuttgart nur schwer vermitteln.

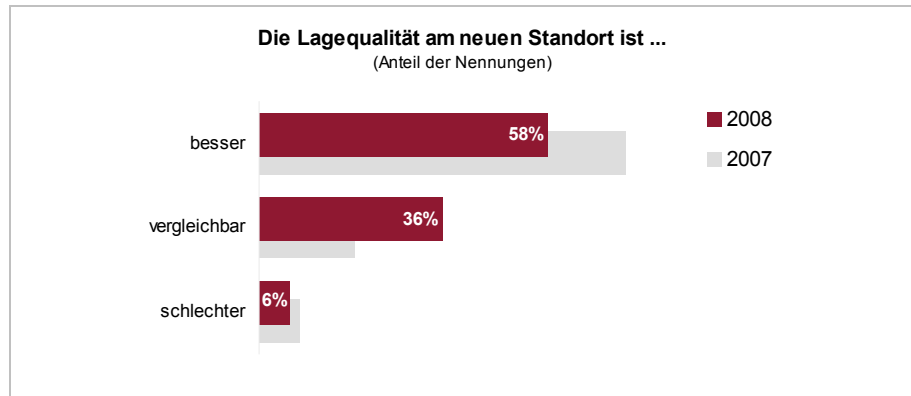
Ob hochwertige Büroobjekte auch künftig so stark gefragt sind, oder ob infolge der Rezession das Kriterium günstigerer Mieten wieder stärker in den Vordergrund rückt, bleibt abzuwarten.

Hochwertige Flächen weiter im Trend



Die Lagequalität hat sich bei 58 Prozent der befragten Firmen durch den Umzug verbessert. Auch bei der Standortwahl blieben Verschlechterungen die Ausnahme. Nur 6 Prozent sind in eine einfachere Lage gezogen.

Die Mehrheit ist in eine bessere Lage gezogen



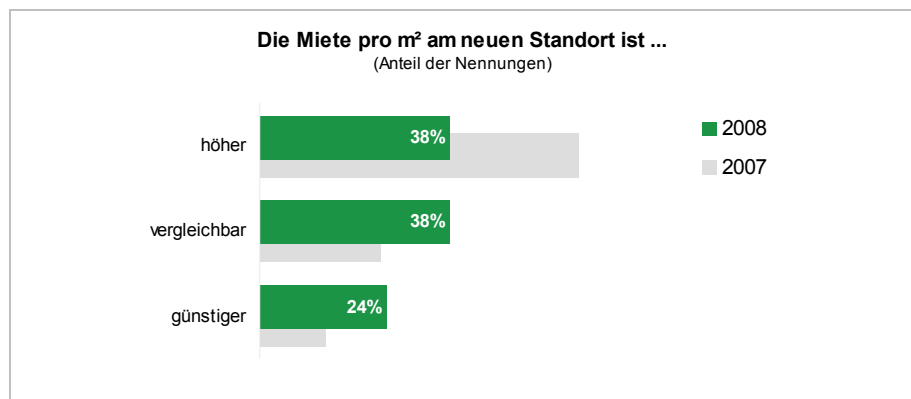
Quelle: Dr. Lübke Research

Knappes Angebot an Premiumflächen

Allerdings ist der Anteil der Firmen, die sich hinsichtlich der Lage- oder Ausstattungsqualität verbessert haben, im Vergleich zum Vorjahr geringer geworden. Dies ist vor allem dem knapper werdenden Angebot an hochwertigen Flächen geschuldet. Aufgrund der hohen Vermietungsleistung im Qualitätssegment und der geringen Zahl fertig gestellter Projekte sind in zentralen Lagen Stuttgarts kaum noch größere zusammenhängende Flächen guten Standards im Angebot. Daher müssen Mieter häufig in die Cityrandlagen oder an andere Bürostandorte wie Vaihingen ausweichen.

Wenig Neubau

Wird wieder stärker auf den Preis geschaut?

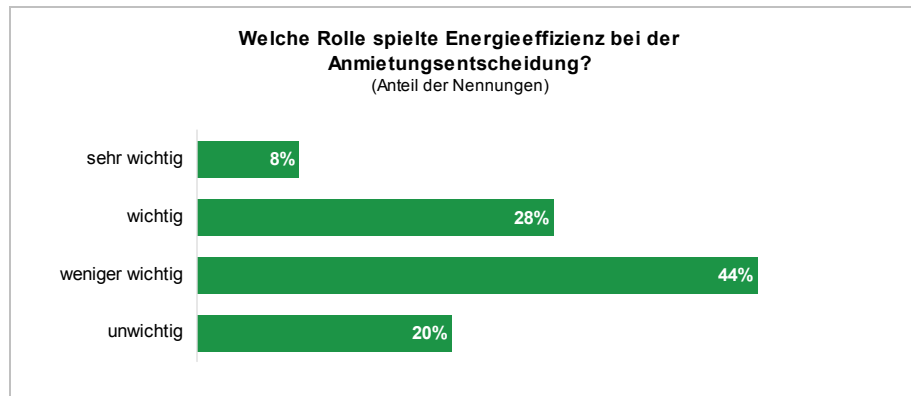


Quelle: Dr. Lübke Research

38 Prozent müssen für ihre neue Bürofläche tiefer in die Tasche greifen. Allerdings ist der Anteil der Firmen, die sich eine teurere Mietfläche leisten, geringer als im Vorjahr (68%). Jeder Vierte (24%) zahlt nach dem Umzug sogar eine niedrigere Quadratmetermiete als am früheren Standort (2007: 13%). Dies könnte darauf hindeuten, dass wieder mehr auf die Kosten geachtet wird. Eine weitere Erklärung ist, dass aufgrund des mangelnden Angebots weniger Anmietungen in teuren Lagen stattgefunden haben.

## Welche Rolle spielt die Energieeffizienz?

Jeder Dritte legt Wert auf Energieeffizienz



Quelle: Dr. Lübke Research

Im Rahmen unserer Befragung gab jedes dritte Unternehmen (36%) an, dass ihm die Energieeffizienz als Anmietungskriterium für die Bürofläche wichtig gewesen sei, 8 Prozent betrachteten sie sogar als „sehr wichtig“.

„Nachhaltigkeit“ allein steigert die Zahlungsbereitschaft nicht

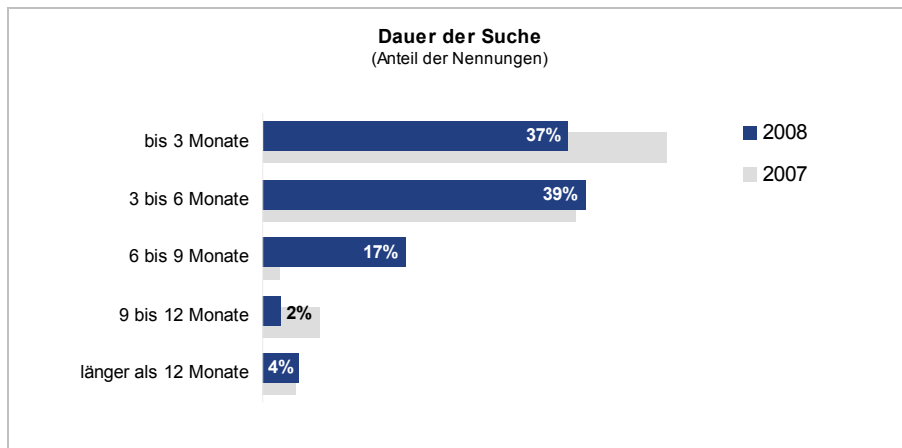
Energieeffizienz von Bürogebäuden ist für die Stuttgarter Büronutzer schon seit einigen Jahren ein Thema. Im Vordergrund steht dabei mehr die Kostenersparnis als der Umweltaspekt. Die Bereitschaft, für ein ökologisch nachhaltiges Gebäude eine höhere Miete zu bezahlen, ist in der Regel nur dann vorhanden, wenn die Reduzierung der Betriebskosten größer ist als die zusätzliche Mietbelastung.

Es wird aber auch deutlich, dass sich fast zwei Drittel der befragten Mieter bisher kaum Gedanken über den Energieverbrauch machen. Wir erwarten, dass in Zukunft der Anteil der Büronutzer, die auf Energieeffizienz von Immobilien Wert legen, steigen wird.

Das Thema Nachhaltigkeit ist jedoch nicht nur im Wettbewerb um attraktive Mieter relevant, sondern insbesondere auch bei Veräußerungsabsichten. Immobilien, die nicht dem energietechnischen Standard entsprechen, werden nur schwer platzierbar sein.

## Dauer der Flächensuche

Suchdauer wird länger



Quelle: Dr. Lübke Research

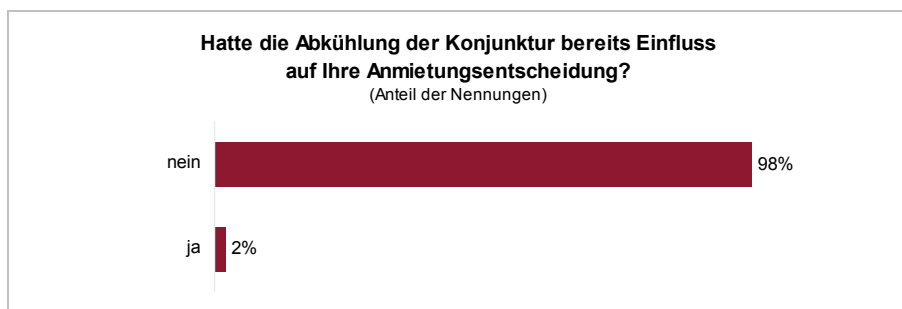
Knappes Angebot  
zögert Mietentscheidungen heraus

Die durchschnittliche Suchdauer hat sich im Vergleich zum Vorjahr verlängert. 23 Prozent der Befragten haben mehr als ein halbes Jahr in die Suche der neuen Bürofläche investiert – 2007 waren es nur 13 Prozent. Lediglich 37 Prozent wurden innerhalb von drei Monaten fündig (2007: 49%).

Dies erklärt sich dadurch, dass häufig am Wunschstandort keine adäquaten Flächen mehr verfügbar waren. Daher mussten Kompromisse gemacht und alternative Standorte geprüft werden.

## Auswirkungen der Rezession

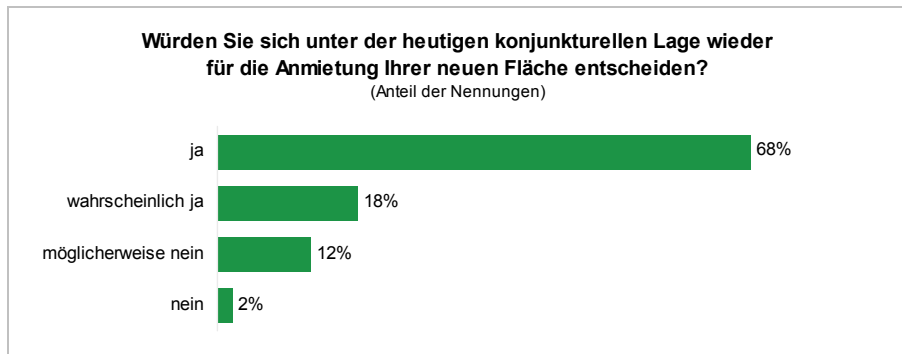
Krise zum  
Anmietungszeitraum  
noch kein Thema



Quelle: Dr. Lübke Research

Obwohl sich die Abschwächung des gesamtwirtschaftlichen Wachstums bereits im Frühjahr 2008 angedeutet hat, gaben fast alle befragten Unternehmen an, dass dies ihre Anmietungsentscheidung nicht beeinflusst habe. Standortentscheidungen werden meist langfristig gefällt. Die Entscheidungsprozesse in großen Unternehmen dauern oft Monate oder Jahre. Daher basieren die meisten 2008 getätigten Mietvertragsabschlüsse auf Verhandlungen aus Zeiten, als von der Rezession noch keine Rede war. Wir gehen davon aus, dass sich heute bei dieser Frage ein anderes Bild ergeben würde.

86% hätten trotz Krise die Flächen wahrscheinlich auch heute gemietet

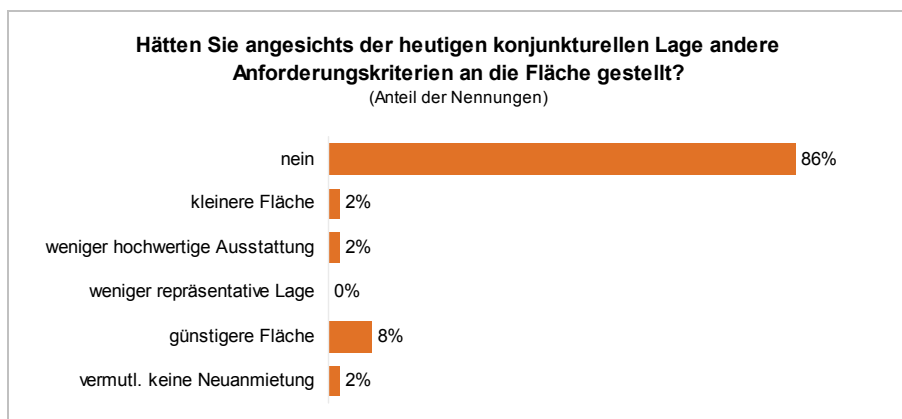


Quelle: Dr. Lübke Research

Auch im Nachhinein scheint die Mehrheit der befragten Unternehmen ihre Geschäftsperspektiven weiterhin positiv einzuschätzen, denn die meisten (86%) würden sich ihre neue Mietfläche auch unter den aktuellen konjunkturellen Bedingungen wieder leisten.

14 Prozent beurteilen hingegen ihre Lage heute skeptischer. Aus heutiger Sicht würden sie sich entweder für eine preisgünstigere (8%), eine weniger hochwertige (2%) oder eine kleinere (2%) Mietfläche entscheiden. 2 Prozent hätten möglicherweise überhaupt keine neue Fläche angemietet.

14% hätten kleinere oder günstigere Alternativen erwogen



Quelle: Dr. Lübke Research



## Fazit

Von der Wirtschaftskrise war am Stuttgarter Büromarkt 2008 noch wenig zu spüren. Die in 2008 immer noch zahlreichen Unternehmensexpansionen sorgten im Gegenteil für eine hohe Büroflächennachfrage. Viele Unternehmen haben die Größe, Lage und Qualität Ihrer Mietflächen optimiert. Nicht alle Ansprüche konnten erfüllt werden, da in zentralen Lagen nur noch ein begrenztes Angebot an hochwertigen Flächen zur Verfügung steht.

Rationalisierung und Kostenersparnis spielten als Umzugsmotive bislang noch keine große Rolle. Dies ist insofern nicht überraschend, als die Finanzkrise sich erst mit der Insolvenz der US-Investmentbank Lehman Brothers im September 2008 zur globalen Wirtschaftskrise ausgeweitet hat.

Die Rezession wird sich voraussichtlich in den nächsten Quartalen auf dem Stuttgarter Büromarkt bemerkbar machen. Wir erwarten für 2009 einen rückläufigen Büroflächenumsatz und eine Zunahme der Untervermietungen. Hochwertige Flächen in Innenstadtlage sind jedoch nach wie vor gefragt. Unserer Einschätzung nach werden die Mietpreise in guten Lagen stabil bleiben. Das Fertigstellungsvolumen neuer Büroflächen bleibt auch in 2009 gering, daher ist kein signifikanter Anstieg des Leerstandsvolumens zu erwarten.

Grundlage dieser Studie ist eine im Dezember 2008 durchgeführte Befragung von Marktteilnehmern, die keinen Anspruch auf Repräsentativität erhebt. Die Studie zeigt gleichwohl aktuelle Trends auf, da sie das derzeitige Marktverhalten der Befragten abbildet.

Alle Rechte vorbehalten. Eine Weiterverwendung der Daten ist nur mit unserer vorherigen Zustimmung gestattet.

## Ansprechpartner

### Geschäftsführung

Morten Hahn

Dr. Lübke GmbH  
Baseler Str. 10  
60329 Frankfurt

Tel. +49 69 999914-04  
morten.hahn@dr-luebke.com

### Regionalbüro Stuttgart

Jürgen Treiber

Dr. Lübke GmbH  
Bolzstr. 3  
70173 Stuttgart

Tel. +49 711 2146-201  
juergen.treiber@dr-luebke.com

### Research

Martina Block

Dr. Lübke GmbH  
Baseler Str. 10  
60329 Frankfurt

Tel. +49 69 999914-43  
martina.block@dr-luebke.com

  
Makler & Consultants

Dr. Lübke GmbH  
Baseler Str. 10 | 60329 Frankfurt  
Tel. +49 69 99991400 | Fax +49 69 99991473  
info@dr-luebke.com | www.dr-luebke.com