STUTTGART

Stuttgart – innovativ & zukunftsfähig.

Der Stuttgarter Büromarktbericht 2017/2018.

GERMAN PROPERTY PARTNERS

E&G REAL ESTATE

Büromarktdaten Stuttgart im Überblick.

Jahr	Flächen-umsatz in m²	Repräsentative Spitzenmieten pro m²	Durchschnitts-mieten City pro m²	Leerstand in m²	Leerstand in %	Angebots-bestand in Mio. m²	Fertigstel-lungsvolumen in m²	Vorvermie-tungsvolumen in m²
2003	149.000	17,50 €	14,50 €	379.000	5,30	6,973	145.000	80.000
2004	152.000	17,00 €	14,50 €	415.000	5,70	7,102	129.000	93.500
2005	145.000	17,00 €	13,50 €	402.000	5,60	7,170	68.500	51.400
2006	140.000	17,50 €	13,60 €	467.400	6,50	7,222*	52.500	20.500
2007	169.000	17,50 €	14,50 €	466.000	6,40	7,253	32.600	23.400
2008	180.000	18,00 €	14,50 €	460.000	6,20	7,367	117.000	116.000
2009	171.000	18,00 €	13,60 €	453.000	6,12	7,401	40.000	22.000
2010	194.000	17,50 €	14,30 €	480.000	6,46	7,425	42.400	22.400
2011	285.000	18,80 €	14,30 €	424.000	5,70	7,449	45.900	41.200
2012	191.500	20,00 €	14,50 €	399.000	5,40	7,416	37.000	36.300
2013	258.000	20,00 €	14,40 €	365.000	4,87	7,496	81.200	62.700
2014	278.000	21,50 €	15,30 €	325.000	4,30	7,536	72.500	91.500
2015	290.000	22,80 €	15,90 €	270.000	3,54	7,632	74.900	62.100
2016	432.000	23,00 €	16,20 €	220.000	2,80	7,728	149.200	119.300
2017	**270.000**	**24,30 €**	**18,50 €**	**167.000**	**2,10**	**7,853**	**128.600**	**110.500**

** Datenbasis nach Erhebung BulwienGesa AG + Baasner, Möller & Langwald GmbH*

Quelle: Research E&G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2017

Quelle der Darstellungen: Research E&G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2017

Inhalt.

Vorwort 6

Leistungsfähige Konzepte für die Zukunft 8

Das Europaviertel – Kernstück einer neuen Urbanität 9

Büromarkt: Die Dynamik hält an 10

Die Treiber am Markt: Industrie und IT 12

2017 weniger Vertragsabschlüsse 13

Dynamisch nach oben: Die Mietpreisentwicklung 14

Leerstand erreicht kritische Größe 16

Top-7 knacken die Vier-Millionen-Grenze 18

Stuttgart City/Innenstadt – Lage mit begrenztem Angebot 20

Stuttgarter Norden: Der Büromarkt ist nahezu leergefegt 21

Stuttgarter Osten: Ein neues Bild entsteht 22

Stuttgarter Süden: Gefragter Standort – entwickeln lohnt sich 23

Büromarkt Stuttgart im Überblick 25

Aussichten für 2018: Flächenmangel vs. Potenzial 27

Ihre Ansprechpartner 28

E&G Real Estate. German Property Partners 29

STUTTGART

Vorwort.

Stuttgart ist starker Standort für Unternehmen – Wirtschaft auf Erfolgskurs.

Stuttgarts Wirtschaft ist auf Erfolgskurs. Die Zahlen der Beschäftigten und der Unternehmen in der Landeshauptstadt wachsen. Auch bei der Produktivität ist Stuttgart Spitzenreiter. Stuttgarts Wirtschaftskraft gilt als stärkste deutschlandweit.

So hat hier das Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigem zwischen 2000 und 2015 mit rund 27.000 Euro den stärksten Zuwachs verzeichnet, sodass Stuttgart deutschlandweit mit einer Wertschöpfung von rund 100.000 Euro pro Erwerbstätigem Spitze ist. Im gleichen Zeitraum wies das verarbeitende Gewerbe einen Zuwachs von 90 % auf, mehr als doppelt so viel wie der bundesdeutsche Durchschnitt. Die Real- und die Gewerbesteuereinnahmen stiegen zwischen 2013 und 2016 um rund 110 Mio. Euro. Die Arbeitslosenzahl gehört deutschlandweit zu den niedrigsten.

Immer mehr Unternehmen zieht es nach Stuttgart und bestehende Firmen expandieren kräftig. In Stuttgart finden sich über 34.000 Unternehmen. Zwischen 2006 und 2014 verzeichnete die Stadt einen Anstieg von rund 2.000. Leerstehende oder leer werdende Flächen finden schnell neue Nutzer. Und nicht nur das: Auf gleicher Fläche entstehen regelmäßig mehr Arbeitsplätze; die Flächenproduktivität nimmt zu.

Die Stärke und Leistungsfähigkeit unserer hiesigen Wirtschaft sind hervorragend. Wir dürfen uns nicht ausruhen, wenn wir auf diesem Kurs weiter erfolgreich unterwegs sein wollen. Wir sind am Anfang einer Transformation, jetzt gilt es vorhandene Stärken auszubauen und die Vielfalt unserer Unternehmen weiter voranzubringen. Es gilt den Ausgleich zwischen Ökonomie, Ökologie und sozialer Gerechtigkeit zu schaffen. Wir laden Sie ein, uns auf diesem Weg aktiv zu begleiten.

Fritz Kuhn
Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart

Ines Aufrecht
Leiterin der Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Stuttgart

E&G REAL ESTATE

Die Dynamik hält an, trotz Flächenknappheit.

Stuttgart ist als Wirtschaftsstandort weiterhin ausgesprochen attraktiv, ablesbar an der stetigen Nachfrage nach neuen Flächen und den anhaltenden Immobilieninvestitionen. Der Umsatz auf dem Vermietungsmarkt war auch 2017 überdurchschnittlich hoch. Zwar lag der Flächenumsatz niedriger als 2016, doch nach diesem absoluten Top-Jahr war nicht von einer erneuten Steigerung auszugehen.

Der bereits im vorigen Jahr angesprochene Flächenmangel in Stuttgart macht sich indes immer mehr bemerkbar. Er führt unter anderem dazu, dass Neubauten schon deutlich vor der Fertigstellung zu weiten Teilen vermietet sind und dem Markt kaum Flächen zur Verfügung stehen, wenn die Entwicklung abgeschlossen ist. Auch bei Bestandsgebäuden, so sie den aktuellen Ansprüchen an Digitalisierung, flexible Rahmenbedingungen und ein urbanes Arbeitsumfeld entsprechen, ist die Nachfrage weiterhin hoch, sie trifft aber auf einen immer enger werdenden Markt. In diesem Zusammenhang wird der Ausbau von Co-Working-Agglomerationen in städtischen Randlagen zunehmend wichtig.

Stärkster Wachstumstreiber war 2017 einmal mehr die Industrie. Insbesondere die rasante Entwicklung in der Elektromobilität bei gleichzeitiger Vorhaltung bisheriger Technologien führt zu erhöhten Flächenbedarfen. Die IT-Branche spielte ebenfalls eine große Rolle, denn vor allem in den Bereichen Energie und Elektromobilität steigt der Bedarf an IT-gestützten Dienstleistungen rasant.

Mit dieser Entwicklung einher geht eine weitere Steigerung der Mietpreise, sowohl im Innenstadtbereich als auch in den städtischen Randlagen. Gleichzeitig hat die Leerstandsquote 2017 gerade im Bereich qualitativ hochwertiger Flächen ein alarmierend niedriges Niveau erreicht. Angesichts dessen sind weitsichtige Investoren ebenso gefragt wie eine verantwortungsvoll agierende Politik und Verwaltung.

Wie sich die angesprochenen Themen im Einzelnen darstellen, erfahren Sie auf den folgenden Seiten.
Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre.

Mario Caroli
Geschäftsführer

Björn Holzwarth
Geschäftsführer

Entwicklungen 2017/2018.

Zwei Megatrends kennzeichnen die aktuelle Industrie- und Arbeitswelt: der Wandel hin zu flexibler, kreativer Projektarbeit in einem urbanen Umfeld und die Elektromobilität, die enorme infrastrukturelle Anpassungen notwendig macht. Beide bringen gerade im Immobilienbereich erhebliche Veränderungen mit sich.

Leistungsfähige Konzepte für die Zukunft.

Neue Arbeitsformen

Bereits seit 2015 sind die Zeichen des Wandels in den Arbeitsformen sichtbar. Die kreative Arbeit im Team löst eher starre Hierarchiemodelle zunehmend ab, das bedeutet oftmals befristete Projekte mit jeweils neu definierten Rahmenbedingungen anstelle der routinemäßigen Verfolgung immer gleicher Abläufe.
In diesem Zusammenhang hat die Nachfrage nach Co-Working-Arbeitsplätzen in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Hiermit verknüpft ist allerdings die Schwierigkeit, dass ein urbanes Umfeld für derartige Arbeitsplätze von elementarer Bedeutung ist. Die Schaffung größerer Co-Working-Agglomerationen mit allen dazugehörigen Annehmlichkeiten des Co-Working wird daher ebenfalls diskutiert. Dabei muss jedoch sichergestellt sein, dass einerseits eine bestimmte kritische Größe mindestens erreicht oder besser noch überschritten wird und dass andererseits das Gefühl des Co-Working gewährleistet ist, was wiederum bedeutet, dass eine Art urbanes Umfeld an dezentralen Standorten zumindest teilweise angeboten werden muss. Co-Working im gewünschten Maß kann es nicht nur in der Innenstadt geben, zumal hier die Möglichkeiten begrenzt sind. Die Möglichkeit, ein Projekt kurzfristig zu beenden, da die Mietvertragslaufzeiten flexibel gehandhabt und an sich ändernde Rahmenbedingungen angepasst werden können, kommt Nutzern ebenfalls entgegen.

Heute schon an morgen denken

Bereits 2016 hatten wir den kommenden Mobilfunkstandard 5G thematisiert. Er stellt die Grundlage jeglichen autonomen Fahrens dar. Nach bisherigen Aussagen der involvierten Firmen ist mit ersten Fahrzeugen bis 2020 zu rechnen, ebenso mit den entsprechenden Datenanbindungen. Der Trend zur Elektromobilität verstärkt sich jetzt massiv. Kein Gebäude wird mehr ohne Ladeinfrastruktur geplant, viele werden schon entsprechend ausgerüstet. Zu den Aufgaben des vorausschauenden Entwicklers gehört es darüber hinaus, im Hinblick auf die Gebäudestruktur die Nachrüstung der Ladeinfrastruktur vorzubereiten. Dies betrifft sowohl die Möglichkeiten, Ladekabel durch die Gebäude zu führen, als auch Maßnahmen, damit die entsprechenden Stromkapazitäten verfügbar sind. Die Verwendung intelligenter Ladetechnologien wird in den nächsten Jahren eine entscheidende Rolle spielen.

Herausforderungen für alle

Der beschriebene Prozess der digitalen Transformation der Industrie führt zu fundamentalen Veränderungen, deren Auswirkungen wir heute noch nicht genau abschätzen können. Angetrieben durch das Bestreben der Industrie, weiterhin eine weltweite Spitzenposition zu halten, und bedingt durch die nicht vorhersehbare Geschwindigkeit, mit der sich derzeit vieles ändert, bleibt zahlreichen Industrieunternehmen keine andere Wahl, als neue und alte Technologien parallel zu verfolgen. Dies wiederum führt zu einem zusätzlichen Flächenaufbau, der sich bei einem endgültigen Technologiewandel wieder erübrigen dürfte. Entscheidend für die kommenden Jahre ist es, der Industrie und dem Mittelstand die notwendige Unterstützung für eine möglichst reibungslose Transformation zu geben. Auch die Gründung des Cyber Valley Baden-Württemberg, eines Verbunds der Universitäten Stuttgart und Tübingen, des Landes Baden-Württemberg, des Max-Planck-Instituts für intelligente Systeme und starker Partner aus der Industrie, zeigt deutlich, wie wichtig die Nähe der Spitzenforschung zur Industrie ist. Ziel dieses Zusammenschlusses ist es, Kompetenzen zu bündeln und das Thema künstliche Intelligenz weiterzuentwickeln. Wie ernst das Thema hierzulande genommen wird, belegt die Tatsache, dass dem Forschungsverbund u. a. BMW, Daimler, Porsche, Bosch und die ZF Friedrichshafen angehören, sowie Facebook und Amazon.
Ein weiteres Projekt von Industrie und Forschung ist das in der Rekordzeit von 30 Monaten auf dem Campus der Universität Stuttgart-Vaihingen erstellte Projekt ARENA 2036, das Active Research Environment for the Next Generation of Automobiles, ein Zentrum der Automobilindustrie zur Entwicklung neuer Fertigungsabläufe.

Das Europaviertel – Kernstück einer neuen Urbanität.

Das Gesicht des Europaviertels vervollständigt sich zusehends. Innen strebt es seiner Vollendung entgegen, an seinen Rändern geht es gewaltig voran.

Lebendiges Quartier

Mit dem Bezug des „Europe Plaza“ durch McKesson, die ehemalige Celesio AG, wurde das bisher letzte Neubauprojekt mit rund 10.500 m² auf dem Areal an seinen Hauptnutzer übergeben. Dies, zusammen mit einem italienischen Restaurant im Erdgeschoss des Gebäudes, stellt eine weitere gute Ergänzung des dortigen Büroumfelds dar. Anfang 2018 konnte die Hotelkette Steigenberger in der die Cloud No.7 an der Ecke Heilbronner/Wolframstraße mit ihrem Konzept „Jaz in the City“ eröffnen. Die ebenfalls im Wohnturm enthaltenen Eigentumswohnungen werden im Q2/2018 an ihre Besitzer übergeben werden. Damit ist die angestrebte Urbanität Wirklichkeit geworden. Großzügige Freiflächen und eine architektonisch beeindruckende Bebauung, dazu das reichhaltige gastronomische Angebot und die moderne Stadtbibliothek machen das Europaviertel zu einem attraktiven Anziehungspunkt in Stuttgart. Das spiegelt sich in der Passantenfrequenz deutlich wider.

Projekte in Sichtweite

Die Strabag wird das letzte Hochhausgrundstück direkt an der Kreuzung Türlenstraße/Heilbronner Straße mit einem entsprechenden Gebäude bebauen. Der Architektenwettbewerb ist ausgelobt worden und die erforderlichen Mieter in Form von zwei Hotelketten mit jeweils eigenem Konzept, einem Long-Stay-Konzept der Marke Adina Apartment Hotel und einem Short-Stay-Concept der Marke Premier Inn, sind schon gefunden. Somit sind die hier entstehenden ca. 18.500 m² Büro- bzw. Hotelfläche bereits dem Markt entzogen. Auch das gegenüber entstehende Projekt „Look 21“ des Arbeitgeberverbands Südwestmetall steht zwischenzeitlich im Rohbau und wird im Q1/2019 fertiggestellt werden. Insgesamt werden dort ca. 20.000 m² Bürofläche erstellt, wovon dem Markt aber maximal der Flügel entlang der Heilbronner Straße mit ca. 10.800 m² zugeführt werden kann. Die restlichen entstehenden Flächen werden der Verband als Eigennutzer beziehungsweise angeschlossene Verbände belegen. Im rückwärtigen Bereich entstehen parallel ca. 120 Wohneinheiten sowie ein Kindergarten. Auf dem vorletzten freien Grundstück, direkt an der Heilbronner Straße, dem Grundstück A1.4, können bis zu 60.000 m² Bürofläche entstehen. Es punktet mit bester Lage, ist nur wenige Gehminuten entfernt vom Bahnhof und grenzt direkt an das dann fertige Europaviertel.

Hotelnutzer bringen Frequenz

Neben den vorhandenen Hotelansiedlungen haben sich weitere Betreiber für einen Standort im Umfeld des Bahnhofs entschieden. So werden künftig ein „Holiday Inn Express“ und ein „Hampton by Hilton“ der Holiday-Inn-Gruppe, ein Vier-Sterne-Haus des Konzepts „Me and all Hotels“ im Bonatz-Bau sowie ein Motel One als Neubau auf dem Areal der ehemaligen EnBW-Zentrale das Angebot erweitern. Insgesamt dürften damit bis 2020/2021 weitere ca. 700 Betten zur Verfügung stehen.

Beste Anbindung an den ÖPNV

Mit dem Fahrplanwechsel im Dezember 2017 erfolgte die Inbetriebnahme der Stadtbahnhaltestelle „Budapester Platz“ neben der Bibliothek. Seither ist das Europaviertel mit zwei Haltestellen und insgesamt fünf Stadtbahnlinien an die Stadt angebunden.

Das Europaviertel 2008.

Das Europaviertel 2017.

Büromarkt – die Dynamik hält an.

Auch 2017 präsentierte sich der Stuttgarter Büromarkt mit einem guten Vermietungsergebnis. Zwar lag der Flächenumsatz mit rund 270.000 m² rund 38 % unter dem Wert des Vorjahres – allerdings war 2016 ein absolutes Rekordjahr. Der Durchschnittswert der vorausgegangenen zehn Jahre lag bei rund 245.000 m².

Umsatz immer noch überdurchschnittlich hoch

Rund 270.000 m² Bürofläche konnten bis zum 31.12.2017 in Stuttgart an Unternehmen vermietet werden. Dies hält zwar dem Vergleich mit 2016 nicht stand, in dem mit 432.000 m² die 400.000er-Marke locker getoppt wurde. Allerdings flossen 2017 mit lediglich etwa 56.800 m² wesentlich weniger Eigennutzerabschlüsse in das Gesamtergebnis ein. Im Jahr davor waren hier rund 132.000 m² zu verzeichnen gewesen. Die im ersten Quartal 2017 getroffene Entscheidung der Daimler AG für ein eigenes Projekt in Leinfelden-Echterdingen über etwa 50.000 m² blieb in diesem Jahr der größte Einzelumsatz. Die beiden größten Anmietungen erfolgten im dritten Quartal. Hier mietete die Daimler AG knapp 11.500 m² im Gewerbegebiet Stuttgart-Vaihingen an. Außerdem unterzeichnete die Anwaltskanzlei CMS Hasche Siegle einen Mietvertrag für ein Neubauprojekt in der Stuttgarter City über rund 11.300 m².

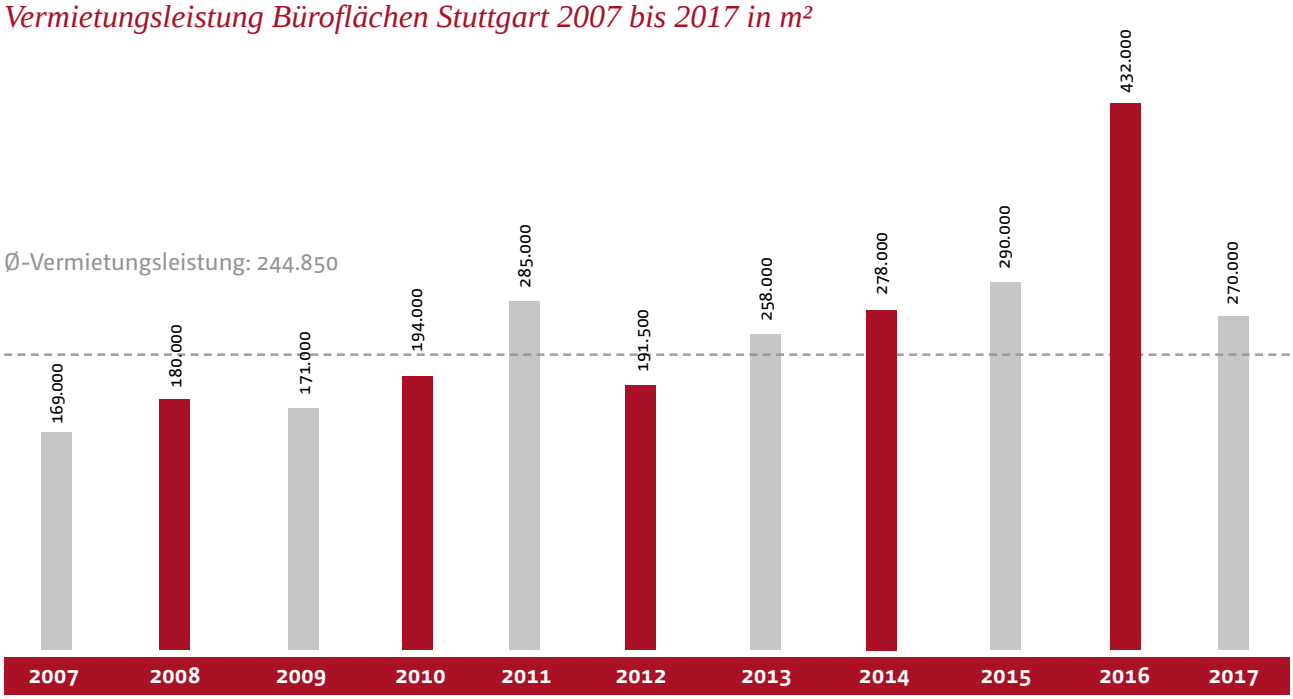
Größter Flächenumsatz in Leinfelden-Echterdingen

Aufgrund der Projektentwicklung der Daimler AG bildete Leinfelden-Echterdingen den stärksten Teilmarkt mit einem Flächenumsatz von ca. 61.300 m². Rund 52.000 m² Bürofläche wurden im Teilmarkt Vaihingen/Möhringen vermietet, wobei auch hier die Daimler AG einen Großteil der Flächen angemietet hat. Danach folgte die Stuttgarter City mit einem Flächenumsatz von etwa 51.600 m². Neben der Anmietung der Anwaltskanzlei CMS Hasche Siegle flossen zwei größere Mietverträge mit der Stadt Stuttgart und dem Land Baden-Württemberg in das Ergebnis ein. Ebenfalls eine hohe Nachfrage war bei den fertiggestellten Neubauflächen zu verzeichnen. So konnten in den Projekten „Lautenschlager-Areal“ und „Theo 9“ bereits vor der Fertigstellung große Teile vermietet werden.

Die drei größten Vertragsabschlüsse zum 31.12.2017

Mieter	Teilmarkt	Gesamtfläche
Daimler AG (Eigennutzer)	Leinfelden-Echterdingen	ca. 50.000 m²
Daimler AG (Anmietung)	Stuttgart-Vaihingen	ca. 11.500 m²
CMS Hasche Sigle (Anmietung)	Stuttgart-City	ca. 11.300 m²

Vermietungsleistung Büroflächen Stuttgart 2007 bis 2017 in m²



Vermietungsleistung in Stuttgart und den Teilmärkten in m²

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
City	61.500	44.400	38.200	32.800	63.000	61.500	34.600	53.100	65.700	52.800	51.600
Innenstadt	46.600	41.700	83.800	66.600	97.500	58.400	51.000	44.200	53.500	32.200	39.300
Vaihingen/Möhringen	13.700	18.500	20.200	26.200	56.300	18.200	62.200	34.700	56.300	141.200	52.000
Fasanenhof	2.300	10.600	2.700	5.300	12.500	7.400	5.700	9.100	10.300	19.600	18.600
Feuerbach/Zuffenhausen	6.800	12.300	3.300	28.500	24.800	18.700	27.200	34.700	37.400	64.700	5.800
Degerloch	7.200	9.200	4.900	2.100	4.000	4.800	1.900	1.500	1.300	7.100	9.700
Weilimdorf	5.100	12.800	5.900	11.400	5.500	5.300	7.700	30.900	42.900	33.100	18.100
Bad Cannstatt/Wangen	15.400	12.500	8.100	8.300	13.400	12.000	19.800	54.900	15.100	45.500	11.800
Leinfelden-Echterdingen	10.400	18.000	3.900	12.800	8.000	5.200	47.900	14.900	7.500	35.800	63.100
Gesamt	**169.000**	**180.000**	**171.000**	**194.000**	**285.000**	**191.500**	**258.000**	**278.000**	**290.000**	**432.000**	**270.000**

Quelle der Darstellungen: Research E&G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2017

Die Treiber am Markt: Industrie und IT.

Die Industrie spielte 2017 nach wie vor eine entscheidende Rolle. Vor allem die Entwicklungen in der Elektromobilität machen sich in deutlichen personellen Aufstockungen der Automobilhersteller bemerkbar.

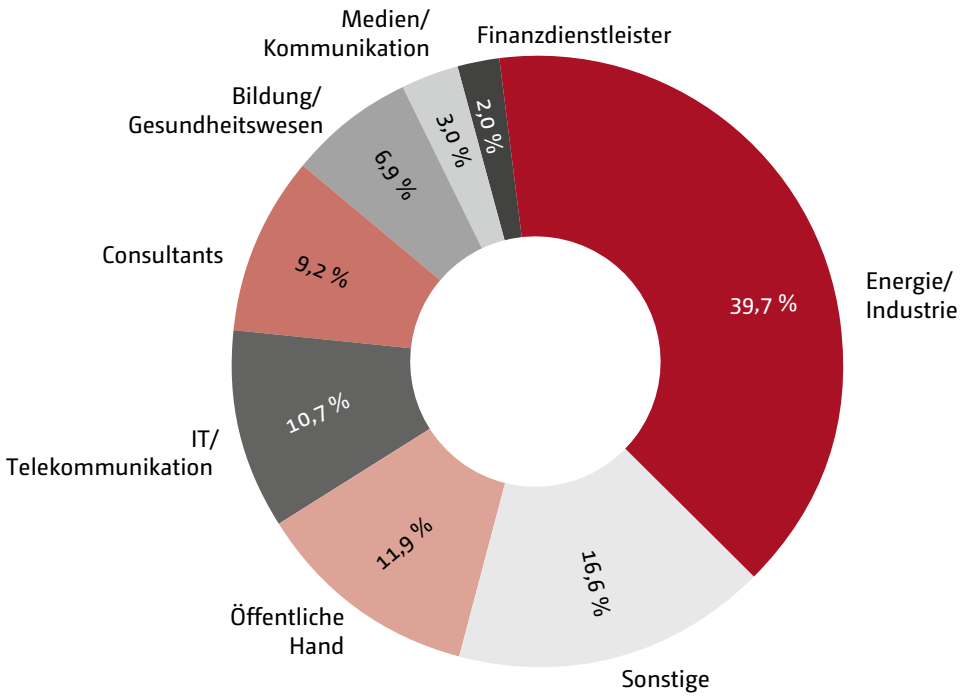
IT-Dienstleistern fällt eine wichtige Rolle zu

Mit knapp 107.000 m² entfielen fast 40 % des Flächenumsatzes auf Industrieunternehmen, davon etwas mehr als die Hälfte auf die Automobilbranche. Rund 32.000 m² neue Bürofläche wurden von der öffentlichen Hand angemietet. Der Grund dafür sind teilweise größere Interimsanmietungen aufgrund anstehender Gebäudesanierungen, z. B. die kurzzeitige Auslagerung von Teilen des SWR mit rund 7.000 m². Hinzu kam die hohe Nachfrage vonseiten der IT-Branche. Gerade in den Bereichen Energiewende und Elektromobilität spielen IT-gestützte Dienstleistungen eine immer größere Rolle. Start-ups vorzugsweise in diesem Bereich schießen nahezu wie Pilze aus dem Boden. Das schlägt sich in den Zahlen sehr deutlich nieder: Unternehmen aus dieser Branche mieteten rund 28.900 m² an.

Berater legen bei der Nachfrage zu

Auch bei den beratenden Unternehmen nahm die Nachfrage zu. Auf sie entfielen etwa 24.900 m² und damit rund 9,2 % des gesamten Flächenumsatzes. Im Bildungs- und Gesundheitswesen war gleichfalls eine erfreuliche Nachfrage zu verzeichnen. Allerdings tun sich Schulungsunternehmen aufgrund ihrer speziellen baulichen Anforderungen weiterhin schwer, geeignete Flächen in der Stuttgarter Innenstadt zu finden. In der Gruppe „Sonstige Dienstleister“ werden verschiedene Dienstleister wie beispielsweise Architekten, Ingenieure sowie Handelsunternehmen gebündelt. Rund 16,6 % des Flächenumsatzes entfielen 2017 auf sie.

Flächenumsatz der Branchen in %



Quelle: Research E&G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2017

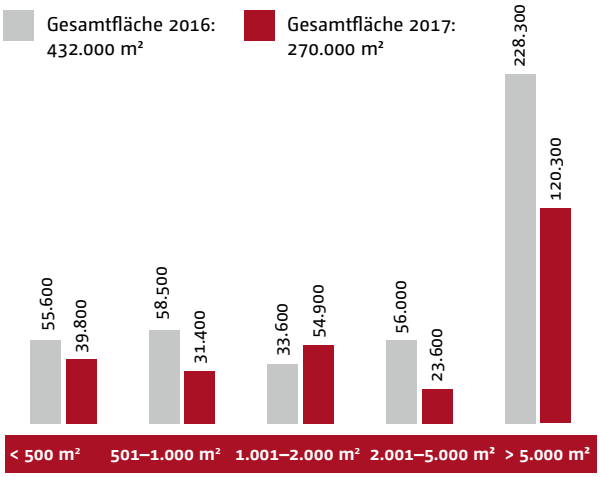
2017 weniger Vertragsabschlüsse.

Ein Neubauvorhaben der Daimler AG in Leinfelden-Echterdingen stellte 2017 den größten Einzelumsatz dar. Der hier entstehende „Daimler Truck Campus“ umfasst etwa 50.000 m² Bürofläche und soll 2020/2021 fertiggestellt sein.

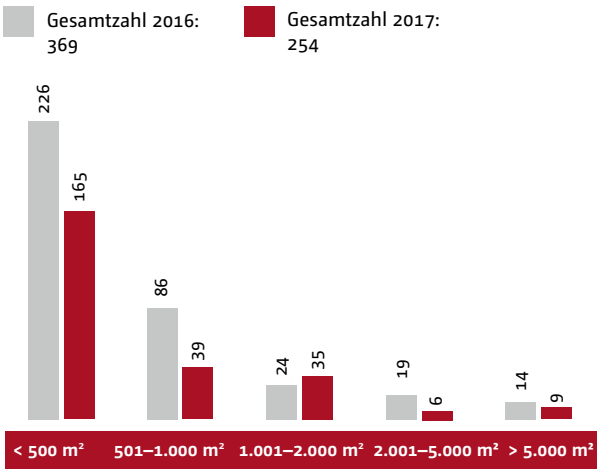
Rückgang im kleinflächigen Segment

Bis zum 31.12.2017 wurden insgesamt 261 Verträge abgeschlossen. Stark war 2017 vor allem das dritte Quartal mit allein 92 Vertragsabschlüssen und einem Umsatz von rund 109.000 m². Ein signifikanter Rückgang bei der Anzahl der abgeschlossenen Verträge konnte im Flächensegment < 500 m² festgestellt werden. Hier wurden 165 Verträge im Vergleich zu 226 im Vorjahr abgeschlossen – dies entspricht einer Reduzierung von etwa 30 %. Eine zentrale Rolle spielte dabei sicherlich das knappe Angebot an Flächen dieser Größenordnung. Ebenfalls einen erheblichen Rückgang gab es bei den Vertragsabschlüssen zwischen 501 und 1.000 m². Auch die Anzahl größerer Verträge blieb in diesem Jahr überschaubar. Im Flächensegment zwischen 2.000 bis 5.000 m² gab es lediglich sechs Vertragsabschlüsse. Im Bereich > 5.000 m² waren neun Vertragsabschlüsse zu verzeichnen, die aber rund 45 % des gesamten Flächenumsatzes ausmachten. Zugelegt hat die Anzahl der Verträge in der Größenordnung zwischen 1.001 und 2.000 m². Hier wurden rund 63 % mehr Flächen vermietet als 2016.

Verträge nach Fläche im Vergleich



Verträge nach Anzahl im Vergleich



Quelle der Darstellungen: Research E&G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2017

Dynamisch nach oben: die Mietpreisentwicklung.

Mit einem Wert von 24,30 €/m² legte die Spitzenmiete in Stuttgart gegenüber dem Vorjahr um 5,6 % zu. Für das gesamte Stadtgebiet inklusive Leinfelden-Echterdingen lag die Durchschnittsmiete bei etwa 13,70 €/m² und stieg damit im Vergleich zu 2016 um 6,2 %.

Neue Spitzenwerte bei Neubauten und Bestand

In der Stuttgarter City zogen die Mieten erneut deutlich an. So bewegten sich die erzielten Mietpreise im Neubaubereich in einer Preisspanne zwischen 19,00 bis und 29,90 €/m², wobei hier teilweise Sonderfaktoren wie ein höherwertiger Flächenausbau oder Ausgleichsbeträge für Umsatzsteuerschäden zum Tragen kamen. Aber auch bei den Bestandsflächen führte die Angebotsknappheit zu weiteren Preissteigerungen. In Verbindung mit umfangreichen Modernisierungen ließen sich hier Mietpreise zwischen 15,00 und 19,00 €/m² erzielen. Beides führte zu einer Erhöhung der Durchschnittsmiete in der Stuttgarter City um 14,1 % auf 18,50 €/m² im Vergleich zum Vorjahr. In der Stuttgarter Innenstadt legten die Mietpreise ebenfalls zu. Sowohl die Durchschnittsmiete als auch die Spitzenmiete erhöhten sich gegenüber 2016 um 3,9 % bzw. 2,7 %.

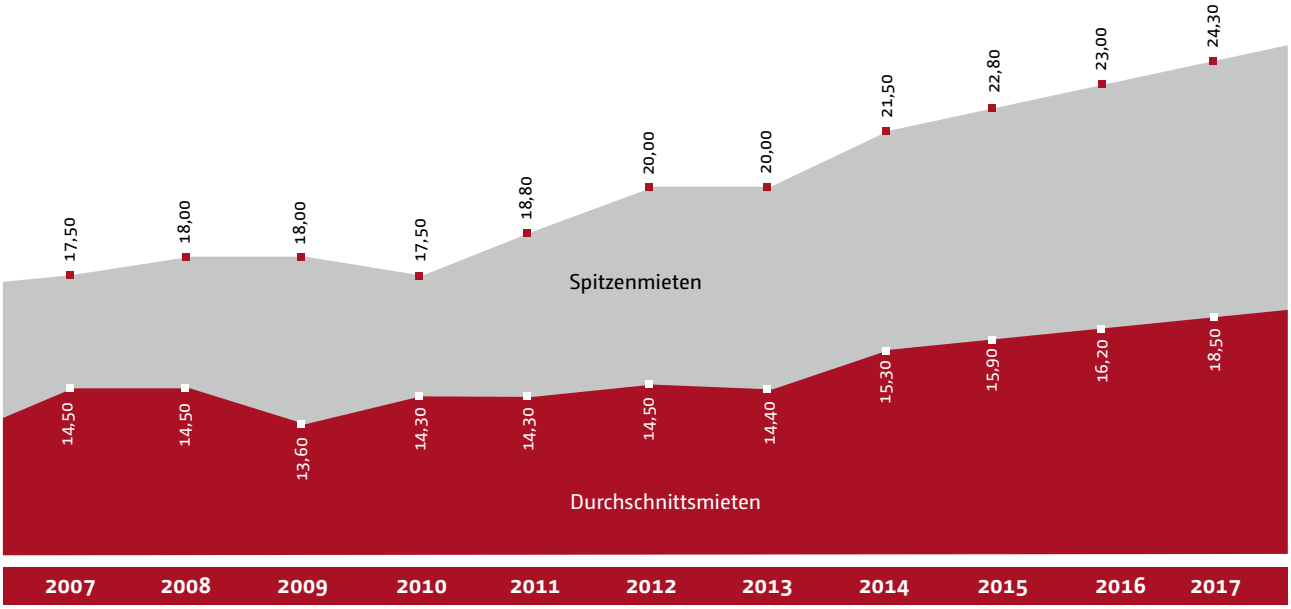
Steigerung in allen Preissegmenten

Im Preissegment bis 10,00 €/m² wurden mit 35 Verträgen rund 61 % weniger Abschlüsse getätigt als im Vorjahr. Vor allem in der Innenstadt sind kaum noch Mietflächen in dieser Preisklasse zu bekommen. Zwischen 10,01 €/m² und 13,00 €/m² lagen 109 Vertragsabschlüsse, hiervon 45 in der Stuttgarter City und der Innenstadt, die anderen in peripheren Lagen. 52 Verträge wurden mit Mietpreisen zwischen 13,01 und 15,00 €/m² registriert. Im Segment zwischen 15,01 und 17,00 €/m² wurden 21 Mietverträge abgeschlossen. Deutlich gestiegen ist die Anzahl der Vertragsabschlüsse im Preissegment über 17,00 €/m². Während sie im Vorjahr bei 26 lag, konnten 2017 41 Abschlüsse erfasst werden, und zwar fast ausschließlich Verträge in der Stuttgarter City.

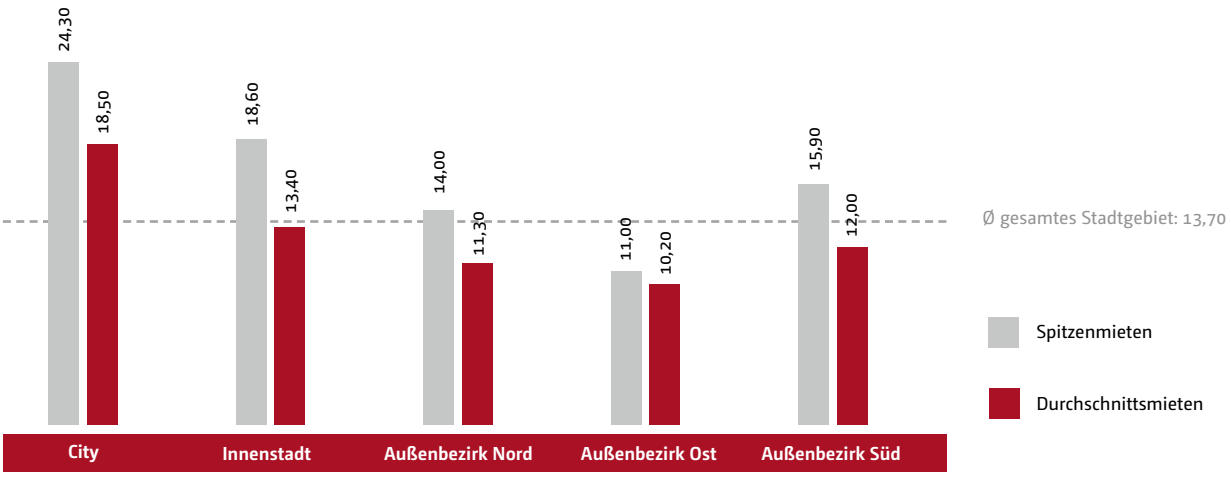
Mieten in peripheren Lagen ziehen weiter an

Die Spitzenmiete in südlicher Randlage konnte 2017 mit 16,50 €/m² auf Vorjahresniveau gehalten werden. Dazu trugen weitere Vermietungen in den Büroneubauten der Airport City bei. Gleichzeitig führten Neubauvermietungen im Stuttgarter Engineering Park und im Bürocampus Fasanenhof zu einer weiteren Steigerung der Durchschnittsmiete. In den nördlichen Randlagen konnte durch die Vermietung hochwertiger Büroflächen ebenfalls eine Steigerung sowohl der Spitzen- als auch der Durchschnittsmiete beobachtet werden. Lediglich in den östlichen Randlagen gingen die Mietpreise aufgrund fehlender Neubauflächen zurück. Da hier allerdings einige Projektentwicklungen in Planung sind, dürften sie in den kommenden Jahren vor allem im Spitzensegment wieder deutlich steigen.

Spitzen- und Durchschnittsmieten Stuttgart City 2007 bis 2017 in €/m²



Spitzen- und Durchschnittsmieten 2017 in €/m²



Quelle der Darstellungen: Research E&G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2017

Leerstand erreicht kritische Größe.

Mit etwa 2,1 % erreichte die Leerstandsquote zum 31.12.2017 einen der niedrigsten Werte aller Zeiten seit dem systematischen Festhalten der einschlägigen Zahlen. Insgesamt standen nur noch ca. 167.000 m² Bürofläche zum kurzfristigen Bezug zur Verfügung. Vor allem mangelt es an qualitativ hochwertigen Flächen.

Rückgang in nahezu allen Teilmärkten

Inzwischen ist das Flächenangebot nicht nur in der City und der Innenstadt angespannt. Auch die peripheren Lagen verfügen nur noch über ein knappes Flächenangebot.

Für Unternehmen auf der Suche nach kurzfristig beziehbaren Büroflächen steht aktuell lediglich eine sehr überschaubare Auswahl an Objekten zur Verfügung. Dies führt teilweise dazu, dass bestehende Mietverträge mangels adäquater Alternativen nochmals verlängert werden. Unter dem Gesichtspunkt einer Ergebnisoptimierung ist es hilfreich einen Berater hinzuzuziehen.

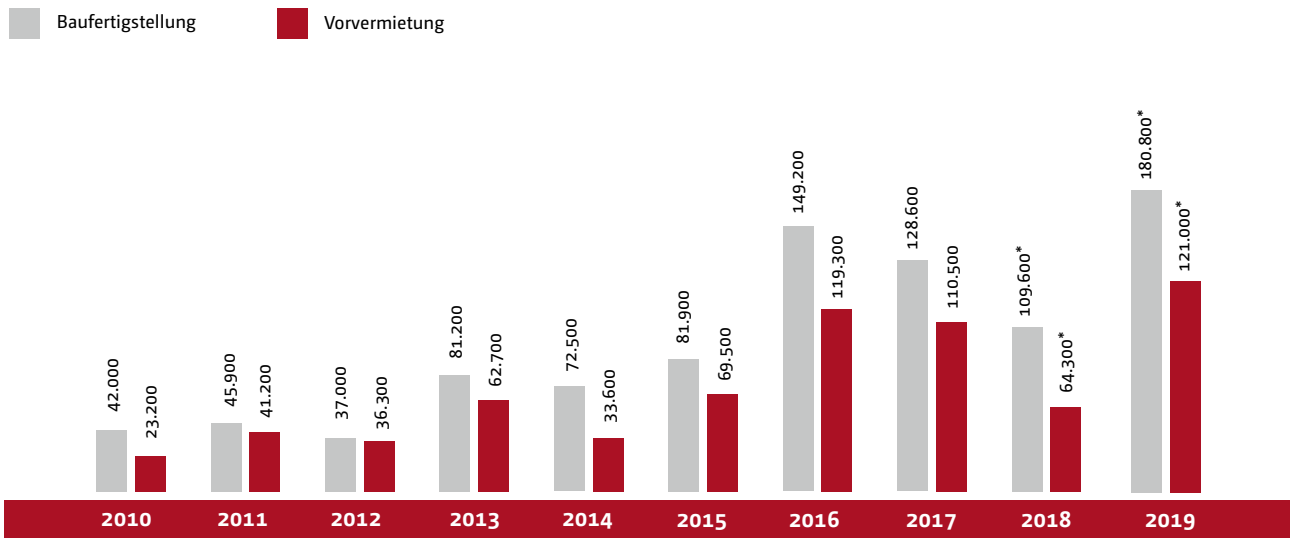
Den größten Rückgang mit rund 46,8 % verzeichnete Leinfelden-Echterdingen. Dies lag allerdings vor allem daran, dass ein größeres Verwaltungsgebäude mit nahezu 15.000 m² wegen anstehender brandschutzrechtlicher Maßnahmen für den kurzfristigen Bezug nicht mehr zur Verfügung gestellt werden konnte.

Um rund 43,6 % auf gerade einmal 21.900 m² hat sich die Auswahl an Büroflächen in der Innenstadt reduziert, in der City stehen nur noch rund 22.000 m² zur Verfügung.
Diese Flächen sind auf verschiedenste Gebäude verteilt, zusammenhängende Flächen wird man nahezu nicht vorfinden.

Randlagen bieten mehr Projektmöglichkeiten

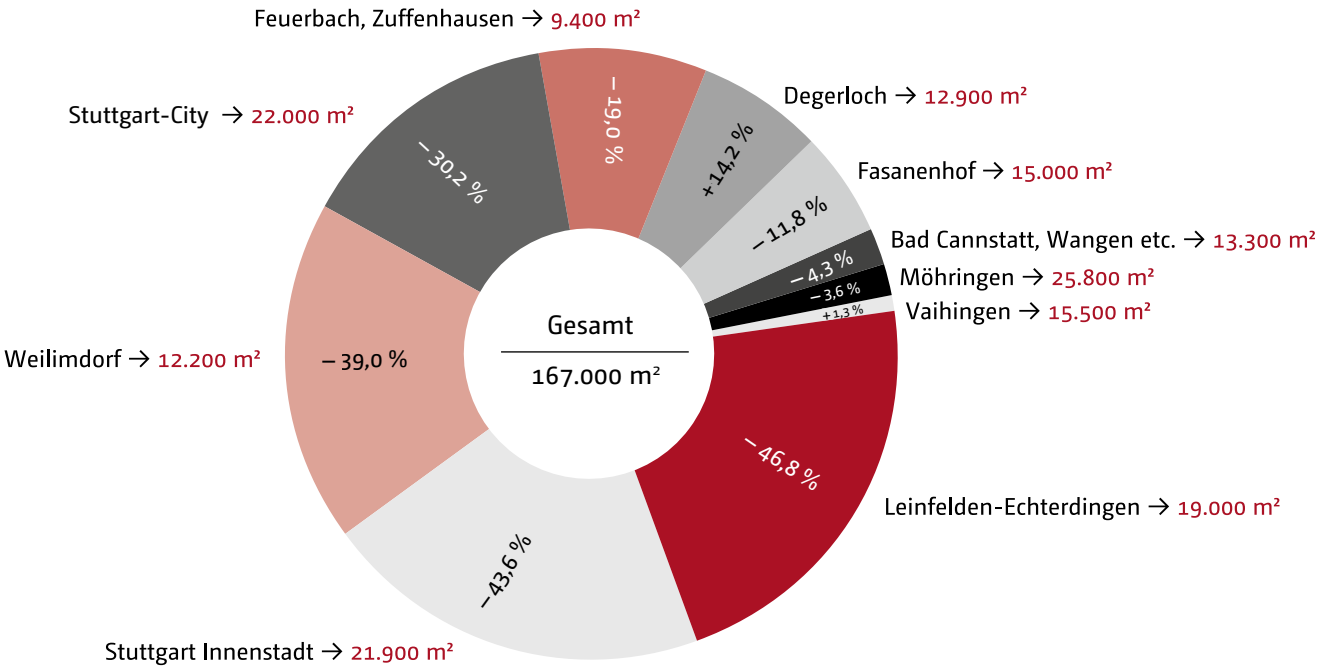
Bei Großgesuchen werden die Randlagen in den nächsten zwei Jahren zunehmend in den Vordergrund rücken, da sich hier mehr Möglichkeiten für Projektentwicklungen ergeben. Dies wird für weitere Preissteigerungen sorgen. In der City und Innenstadt ist in den kommenden zwei Jahren keine große Ausdehnung des knappen Flächenangebots zu erwarten. In diesen Lagen wird es erst wieder nach 2020 zu einer Entspannung kommen, wenn neue Projekte bereitstehen. Die jetzt im Bau befindlichen Neubauvorhaben werden kurzfristig nicht mehr als 15.000 m² noch verfügbare Fläche auf den Markt bringen.

Fertigstellungsvolumen in Stuttgart in m²

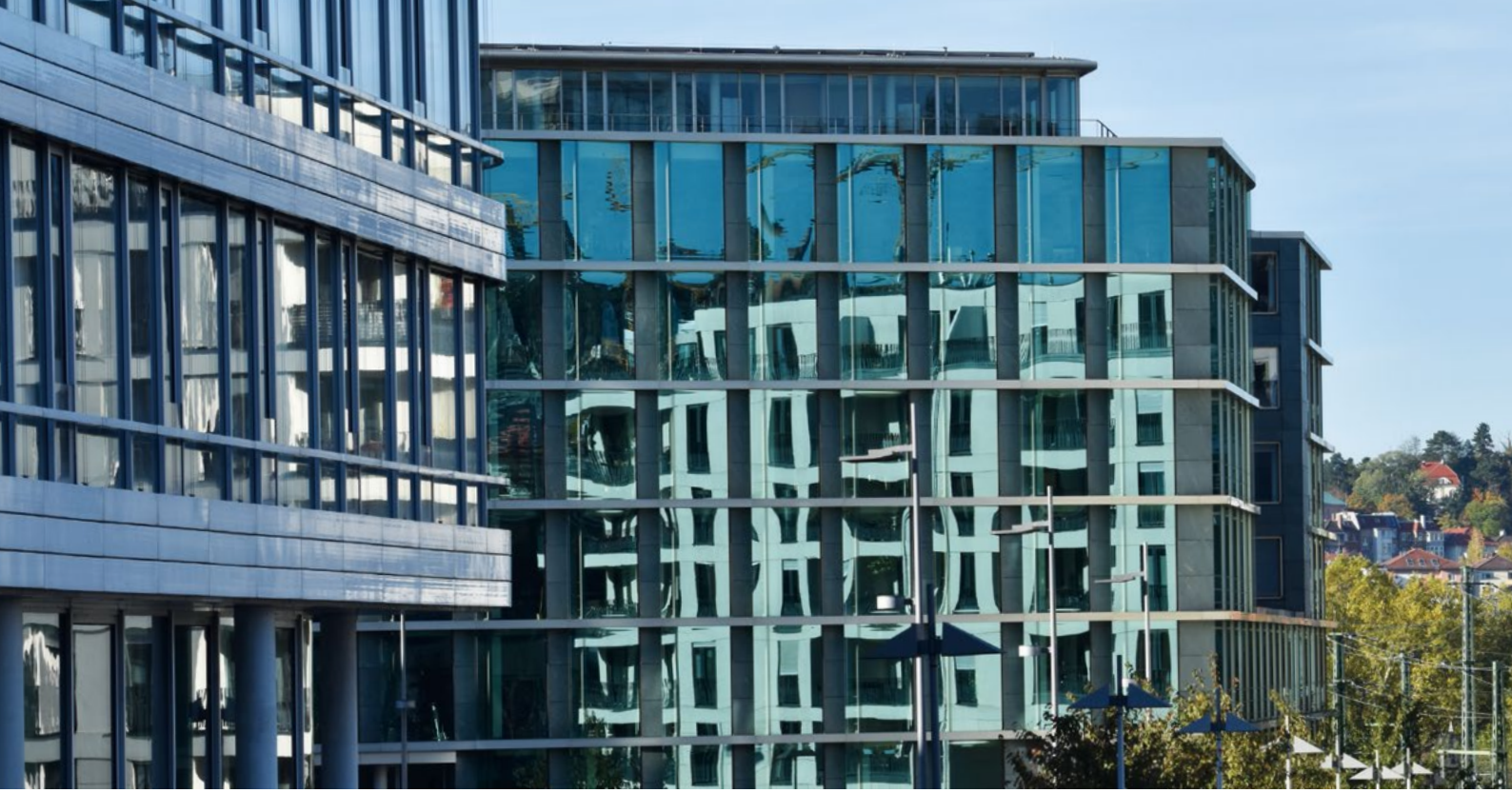


** Geplante Baufertigstellung bzw. Vorvermietung*

Angebotsreserve zum 31.12.2017 und die prozentuale Veränderung zu 2016



Quelle beider Darstellungen: Research E&G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2017



Top-7 knacken die Vier-Millionen-Grenze.

Mit einem Büroflächenumsatz von insgesamt rund 4,1 Mio. m² schloss der Vermietungsmarkt an den deutschen Top-7-Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a. M., Hamburg, Köln, München und Stuttgart zum 31.12.2017 erstmals über der Vier-Millionen-Marke und erreichte damit ein neues Rekordergebnis, das den hohen Vorjahreswert nochmals um 4 % übertraf. Die Leerstandsquote ging bis zum Ende des vierten Quartals an allen Top-7-Standorten zurück.

Berlin knapp vor München

Der Büromarkt in Berlin lag mit einem Flächenumsatz von 880.000 m² noch vor München auf dem ersten Platz. Treiber waren hier zum einen Zalando mit diversen Großanmietungen über insgesamt knapp 125.000 m², zum anderen Anbieter von Co-Working-Flächen. Durch ein starkes viertes Quartal landete München mit insgesamt ca. 878.000 m² auf Platz 2. Frankfurt erreichte ein historisches Hoch, hier wurden rund 728.300 m² umgesetzt. Größter Abschluss war hier die Anmietung zweier Büroprojekte im Europaviertel mit insgesamt 52.600 m² durch die Deutsche Bahn AG. In Hamburg erreichte der Umsatz verglichen mit 2016 ein um 16 % höheres Ergebnis, in Düsseldorf wurde der Vorjahreswert um 8 % übertroffen. Rückgänge von 30 % bzw. 38 % verzeichneten die Büromärkte in Köln und Stuttgart. An beiden Standorten waren die Ergebnisse 2016 allerdings durch Sondereffekte überdurchschnittlich hoch.

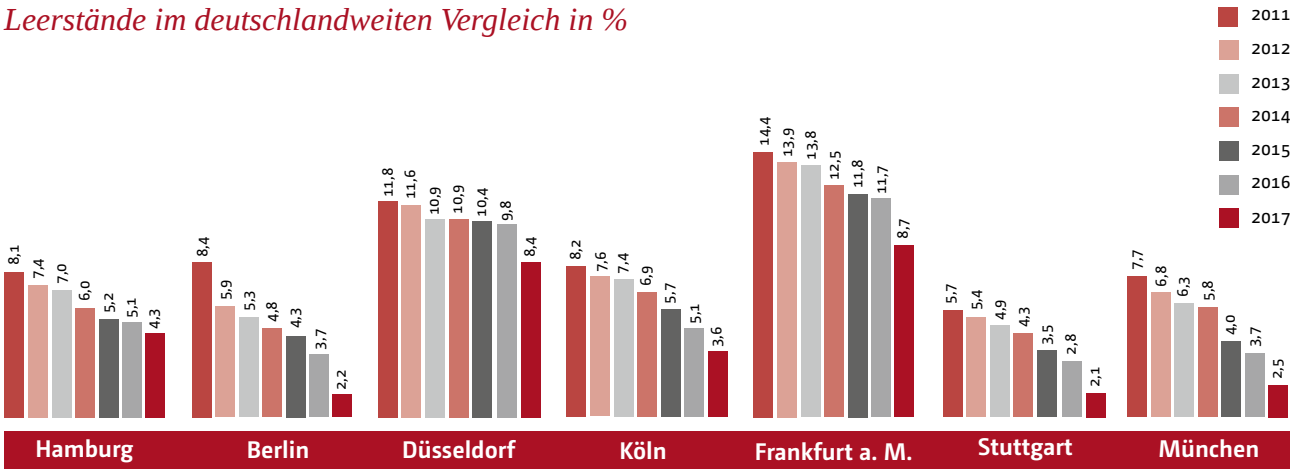
Spitzenmiete auf 39,50 €/m²

Bei der Spitzenmiete lag Stuttgart mit einem Anstieg von 6 % hinter Berlin mit einem Zuwachs von 9 %. In Frankfurt zog sie mit 2 % an und erreichte den bundesweiten Höchstwert von 39,50 €/m². Dasselbe gilt für Düsseldorf: Die Stadt konnte die Spitzenmiete um 2 % auf 27,00 €/m² steigern. Hamburg und Köln blieben bei ihren Vorjahreswerten. München verzeichnete einen minimalen Rückgang um 1 % auf 35,00 €/m². Zu der nach Frankfurt höchsten Spitzenmiete trugen unter anderem Großanmietungen von WeWork und Amazon bei. Auch bei den Durchschnittsmieten standen Berlin mit einer Steigerung von rund 18 % und Frankfurt mit 13 % an vorderster Stelle. München (+ 9 %), Düsseldorf (+ 7 %) und Stuttgart (+ 6 %) erzielten einstellige Steigerungsraten. In Hamburg (– 2 %) und Köln (– 3 %) gingen die Mieten hingegen leicht zurück.

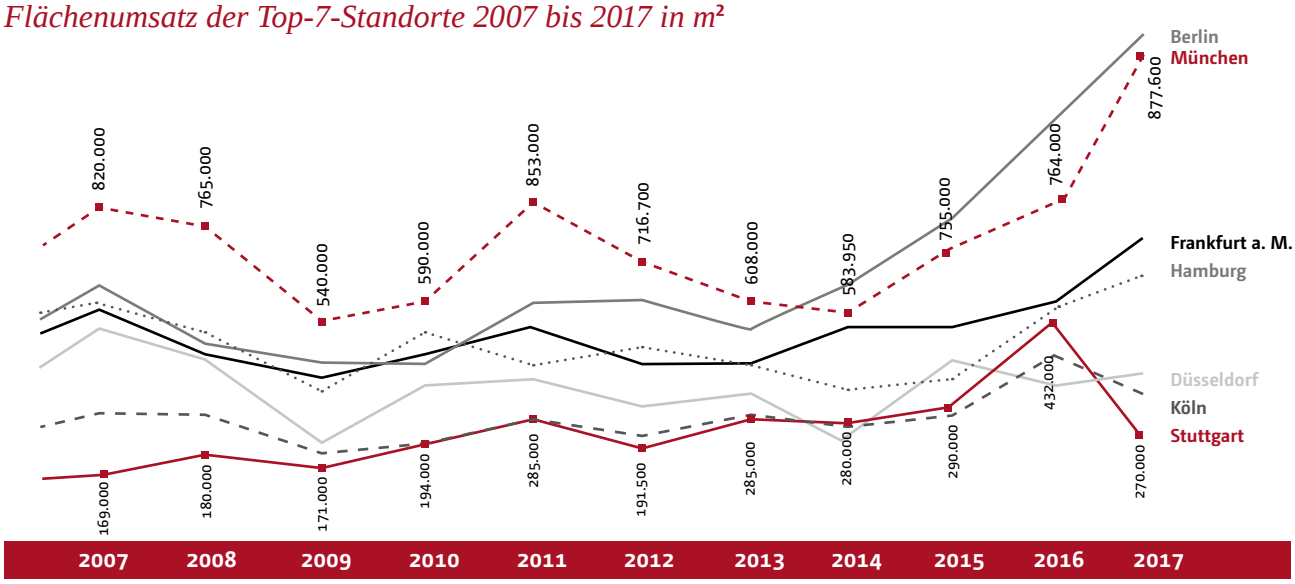
Leerstand erreicht neues Tief

Bei einem Gesamtbüroflächenbestand inklusive Untermietflächen von 90,7 Mio. m² ist die Angebotsreserve der Top-7-Standorte auf 3,7 Mio. m² geschrumpft. Dies entspricht 4,1 % des Büroflächenbestands. Den extremsten Rückgang verzeichnete Berlin mit einem Minus von 39 %. Auch München (– 31 %) und Stuttgart (– 24 %) kämpfen mit dem knappen Flächenangebot. An den anderen Standorten wurden ebenfalls hohe Rückgänge zwischen 18 % (Frankfurt) und 15 % (Hamburg) verzeichnet. In diesem und dem kommenden Jahr werden voraussichtlich 259 Büroprojekt mit einer Fläche von rund 2,5 Mio. m² fertiggestellt. Ein Großteil hiervon ist jedoch schon vorvermietet oder für Eigennutzer vorgesehen, steht dem Markt also nicht zur Verfügung.

Leerstände im deutschlandweiten Vergleich in %



Flächenumsatz der Top-7-Standorte 2007 bis 2017 in m²



Stuttgart im bundesweiten Vergleich

	Flächenumsatz in m²		Spitzenmiete in €/m²		Durchschnittsmiete in €/m²		Leerstandsquote in %	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Hamburg	550.000	640.000	26,00	26,00	15,50	15,20	5,1	4,3
Berlin	820.000	900.000	27,50	30,00	16,10	19,00	3,7	2,2
Düsseldorf	330.800	358.700	26,50	27,00	14,40	15,35	9,8	8,4
Köln	410.000	310.000	21,50	21,50	14,30	13,70	5,1	3,8
Frankfurt a. M.	563.400	729.100	38,50	39,50	18,50	20,30	11,7	8,7
Stuttgart	432.000	270.000	23,00	24,30	12,90	13,70	2,8	2,1
München	764.000	877.600	35,25	35,00	15,50	16,90	3,7	2,5

Quelle aller Darstellungen: Research German Property Partners, Stand: 31.12.2017

Stuttgart – Zentral.

Ein gleich bleibendes Vermietungsvolumen, aber deutlich veränderte Anforderungen an die Flächenqualität sind die Ursache, dass die Nachfrage nach Projektentwicklungen und Gebäudeoptimierungen steigt.

Projekt „URBANIC“, Zuffenhausen; Quelle: Fritz OHG

Stuttgart City/Innenstadt – Lage mit begrenztem Angebot.

Die in den vergangenen Jahren mehrfach angesprochene Knappheit der Flächen hat sich 2017 erneut verschärft. Besser dürfte die Situation werden, wenn ab 2020 neue Projekte dem Markt zur Verfügung stehen und damit wieder Auswahlmöglichkeiten gegeben sind. Derzeit gibt es hier so gut wie nichts. Das ist insofern fatal, als eine Unterbringung in der Stuttgarter City bzw. der Innenstadt nicht nur für die beratenden Berufe zur Gewinnung von Mitarbeitern wichtig ist. Auch die öffentliche Hand und Unternehmen aus dem IT-Bereich setzen auf Standorte im Innenstadtbereich, da ein urbanes Umfeld die Attraktivität eines Arbeitsplatzes deutlich steigert. Daher spielt die urbane Umgebung bei der Standortwahl eine wichtige Rolle. Dies führt beispielsweise dazu, dass man in den Gewerbegebieten Stuttgarts durch neue Campus-Entwicklungen (Löwentor, Vaihingen, Zuffenhausen) versucht, die in der City/Innenstadt so geschätzte Urbanität nachzubilden. Wer neue Flächen benötigt, überlegt, ob sich bei entsprechender ÖPNV-Anbindung eines der genannten Gebiete anbietet oder ob zunächst der Vertrag am Standort unter angepassten Mietpreisen verlängert werden sollte. Bis 2019/2020 wird sich die Situation in der Stuttgarter City und der Innenstadt nicht maßgeblich verändern. Die vor der Fertigstellung stehenden Objekte Lautenschlager-Areal bzw. Look 21 sind größtenteils schon vermietet. Große zusammenhängende Flächen, die den Ansprüchen moderner Arbeitsformen genügen, sind nicht vorhanden. Vereinzelt finden sich Flächen in älteren Gebäuden, die zwar zentral liegen, aber nur in Teilen den Ansprüchen an heutige Arbeitsweltvorstellungen gerecht werden. Die aktuellen Entwicklungen im Innenstadtbereich wie die Eberhardhöfe, die kurz vor der Fertigstellung stehen, oder das revitalisierte Karstadt-Gebäude an der Königstraße werden weitere Entwicklungen in ihrer Umgebung nach sich ziehen. Beobachten konnte man dies schon in der Umgebung des Gerbers, wo verschiedene angrenzende Gebäude zwischenzeitlich einer Sanierung unterzogen wurden. Gleiches dürfte im Umfeld der Eberhardhöfe passieren, zumal eine Entwicklung der LBBW das Erscheinungsbild an der Ecke Eberhardstraße/Steinstraße maßgeblich verändern wird. Das gilt ebenso für das neue Designhotel am Pierre-Pflümli-Platz hinter dem Rathaus und den Neubau der Rathausgarage in Verbindung mit zusätzlichen städtischen Büroflächen. Beide Projekte werden 2018 fertig sein. Insgesamt konnten in der Stuttgarter Innenstadt/City ca. 90.900 m² Fläche vermietet werden, 5.000 m² mehr als im Vorjahr. Der 10-Jahres-Durchschnitt liegt jedoch bei ca. 108.000 m². In den Vermietungen 2017 enthalten sind eine größere Anmietung der öffentlichen Hand in einem Bestandsgebäude und der Abschluss eines Vertrags im Rahmen einer Projektentwicklung. Mietverträge sind zu ca. 30 % im Flächensegment bis 500 m² unterzeichnet worden, 39 % betrafen das Flächensegment 501 bis 2.000 m² und ca. 29 % beinhalteten Flächen ab 4.000 m² und mehr. Bedingt durch den Flächeneng-

City	< 500 m²	501 - 1.000 m²	1.001 - 2.000 m²	2.001 - 5.000 m²	> 5.001 m²
% Anteil Fläche	22 %	16 %	16 %	5 %	41 %
m²	11.337	7.995	8.443	2.415	21.120
Ø Mietpreis	18,50 €/m²				
Spitzenmiete	24,30 €/m²				

pass erhöhten sich die Mietpreise in der City um 15 % auf durchschnittlich 18,50 €/m² und um 20 % in der Spitzenmiete auf 24,30 €/m². In der Innenstadt stieg die Durchschnittsmiete um 4 % auf 13,30 €/m² und die Spitzenmiete um 13 % auf 18,60 €/m².

Innenstadt	< 500 m²	501 - 1.000 m²	1.001 - 2.000 m²	2.001 - 5.000 m²	> 5.001 m²
% Anteil Fläche	39 %	22 %	27 %	12 %	0 %
m²	13.318	7.363	9.155	4.120	0
Ø Mietpreis	13,30 €/m²				
Spitzenmiete	18,60 €/m²				

Stuttgarter Norden: Der Büromarkt ist nahezu leergefegt.

Feuerbach

Feuerbach/ Zuffenhausen	< 500 m²	501 - 1.000 m²	1.001 - 2.000 m²	2.001 - 5.000 m²	> 5.001 m²
% Anteil Fläche	53 %	15 %	32 %	0 %	0 %
m²	2.973	858	1.850	0	0
Ø Mietpreis	11,30 €/m²				
Spitzenmiete	14,00 €/m²				

Feuerbach und Zuffenhausen zählen immer noch zu den automobilgeprägten Standorten. Der Umsatz 2017 liegt mit 5.800 m² deutlich unter dem 10-Jahres-Durchschnitt und nur bei 10 % des Ergebnisses von 2016. Das Vorjahr war allerdings geprägt von verschiedensten Großanmietungen im Gebiet. Nachdem 2017 keine Neubauflächen fertiggestellt wurden und keine nennenswerten Großflächen auf dem Markt zur Verfügung standen, ist dieses Ergebnis dem momentan sehr angespannten Markt in diesem Gebiet geschuldet.

Im Bereich Maybachstraße ist derzeit das Projekt MayOffice in Vorbereitung. Der Baustart ist 2018 vorgesehen, die Fertigstellung der ca. 8.500m² großen Büroentwicklung Mitte 2020. In direkter Nähe entsteht an der Maybachstraße ein kleineres Projekt mit ca. 6.000 m², das bereits an einen Nutzer aus der Automobilbranche vermietet werden konnte. Die vor zwei Jahren angekündigte Kernsanierung des Leitz-Areals wird sich voraussichtlich um sechs bis neun Monate verzögern, eine Fertigstellung des Projekts ist 2018 vorgesehen. Der Start-up-Campus mit angeschlossenen Dienstleistungen wie Fitness und Hotel sowie sogenannten Micro Fabs befindet sich weiterhin in Umsetzung. Das Büroprojekt „Technologie-Center I“ an der Borsigstraße mit einer Gesamtfläche von ca. 23.000 m² wurde im Q4/2017 fertiggestellt und an die Robert Bosch GmbH übergeben. Dieser Bauabschnitt und die Erweiterung, das „Technologie-Center II“ auf der gegenüberliegenden Straßenseite, sind Bestandteile der weiteren Veränderung des Gewerbegebiets Feuerbach in einen Dienstleistungsstandort. Die Entwicklungen der letzten Jahre, auch durch den dominierenden Nutzer Robert Bosch GmbH, verleihen dem Standort aus der Perspektive der Siemensstraße ein modernes Erscheinungsbild. In einigen Jahren wird dies ergänzt durch die vollständige Neubebauung des heutigen Areals der Daimler AG an der Heilbronner Straße mit einer neuen Mercedes-Benz Niederlassung. Dann wird die Heilbronner Straße bis auf wenige Gebäude/Grundstücke ihr Erscheinungsbild vollständig erneuert haben. Direkt an der B 295 im Bereich der Bregenzer-/Ecke Leobener Straße wird die Robert Bosch GmbH auf dem jetzigen Parkplatz als Eigennutzer ein Neubau mit ca. 50.000 m² Bürofläche errichten. Vorgesehen ist die Konzentration verstreut liegender Betriebsteile an diesem Standort. Derzeit sind die Entwicklungen am Standort Feuerbach/Zuffenhausen erheblich geprägt von den umfänglichen Umwälzungen, vor die sich die Industrie durch die Herausforderungen der Digitalisierung und die Veränderungen im Hinblick auf das autonome Fahren gestellt sieht.

Zuffenhausen

Eine weitere Entwicklung zeichnet sich bereits seit einiger Zeit ab und hat jetzt das Stadium der Realisierung erreicht. Auf dem Areal der Fritz OHG an der Schwieberdinger-/Ecke Lorenzstraße in Stuttgart Zuffenhausen soll in mehreren Bauabschnitten ein kompletter Bürocampus entstehen. Vorgesehen sind insgesamt ca. 35.000 m² Bürofläche. Die erforderlichen Genehmigungen sind in Vorbereitung, sodass bei einer entsprechenden Vorvermietung ein zeitnaher Start erfolgen kann. Die Kombination aus Büroflächen und gastronomischer Nutzung in Verbindung mit modernster Architektur wird den Charme dieser Entwicklung ausmachen. Konzeptionell ist die Anordnung verschiedener Gebäude um einen zu schaffenden Platz vorgesehen. Dies ist im Übrigen das einzige Projekt auf Stuttgarter Gemarkung, das kurzfristig über solche Flächengrößen verfügt.

Weilimdorf

Mit einem Leerstand von 3,2 % oder 12.000 m² ist auch das Gebiet Weilimdorf zwischenzeitlich praktisch vollvermietet. Insgesamt konnten im Gebiet nur noch 54 % des Vorjahresumsatzes vermietet werden. Geschuldet ist dies nicht der fehlenden Nachfrage, sondern dem nicht vorhandenen Angebot. Die noch vorhandenen freien Flächen sind verteilt auf mehrere Gebäude oder nicht mehr zeitgemäß und daher am Markt nur schwer zu positionieren. Mit der Vermietung der letzten Flächen von EY im Jahr 2017 sind alle verfügbaren Großflächen am Standort belegt, kurzfristige größere Bedarfe lassen sich momentan nicht decken. Eine Neubauentwicklung im Gewerbegebiet mit ca. 15.000 m² ist

in Vorbereitung, sodass in voraussichtlich etwa 24 Monaten wieder Flächen zur Verfügung gestellt werden können. Die Mietpreise haben sich aufgrund des Flächenengpasses auch in Weilimdorf erhöht, von durchschnittlich 10,50 €/m² auf 11,40 €/m².

Weilimdorf	< 500 m²	501 - 1.000 m²	1.001 - 2.000 m²	2.001 - 5.000 m²	> 5.001 m²
% Anteil Fläche	8 %	6 %	22 %	28 %	36 %
m²	1.365	1.173	3.931	5.089	6.623
Ø Mietpreis	11,40 €/m²				
Spitzenmiete	13,50 €/m²				

Stuttgarter Osten: Ein neues Bild entsteht.

Bad Cannstatt

Bad Canstatt/ Wangen/Hedelfingen	< 500 m²	501 - 1.000 m²	1.001 - 2.000 m²	2.001 - 5.000 m²	> 5.001 m²
% Anteil Fläche	12 %	27 %	31 %	30 %	0 %
m²	1.394	3.070	3.630	3.468	0
Ø Mietpreis	10,20 €/m²				
Spitzenmiete	11,00 €/m²				

Nachdem der Startschuss für den Neckarpark 2016 gefallen ist, entwickelt sich das Areal Neckarpark nun Stück für Stück: Den zentralen Park hat die Stadt bereits verwirklicht, erste Gewerbebauten der DIBAG entlang der Daimlerstraße befinden sich im Bau und sind schon vermietet. Die weiteren Entwicklungen auf dem Grundstück Q8 der Bülow AG und das markante Eckgebäude der DIBAG an der Mercedesstraße/Daimlerstraße (Q9) sind in Planung und werden bis 2021 folgen, ebenso das neue Sportbad, das die Landeshauptstadt in Eigenregie erstellt. Parallel entsteht im Neckarpark Wohnraum für ca. 3.000 Einwohner.
Im Gebiet Löwentor werden jetzt verschiedene Planungen der vergangenen Jahre sichtbar. Im Rahmen einer gemeinschaftlichen Entwicklung der SV-Versicherung und der LBBW Immobilien GmbH entsteht bis 2020 auf dem Eckgrundstück Pragstraße/Löwentorstraße der „Leo Business Campus“ mit insgesamt ca. 24.000 m², ein aus drei Gebäuden bestehender Campus, der durch seine moderne Architektur und Fassadengestaltung zukünftig das „Eingangstor“ zum Dienstleistungsstandort Löwentor darstellt. Verfügbar sind heute nur noch ca. 16.000 m², da ein Gebäudeteil an die Telekom vermietet werden konnte.
Auch die DIBAG AG ist bereits dabei, ein Neubauprojekt an der Löwentorstraße mit einer Gesamtfläche von 10.000 m² (Vorvermietung ca. 30 %) bis 2020 zu erstellen. Zwischen dem unweit des Campus gelegenen Wizemann-Areal, entwickelt für die Zielgruppe der Start-up-Unternehmen, und den neu entstehenden Flächen des Leo Business Campus dürfte sich eine interessante Verbindung ergeben, die so an anderen Stuttgarter Bürostandorten nicht gegeben ist. Ergänzt wird der Gesamteindruck durch die sehr hochwertige Architektur des Eigennutzers Mahle, der in modularer Bauweise die Erweiterung seiner Konzernzentrale bis 2020 vornehmen wird. Insgesamt wird ein sehr moderner Bürostandort entstehen, der, geprägt von hoher Aufenthaltsqualität aufgrund der Nähe zum Rosensteinpark und den zukünftig vorhandenen Möglichkeiten der täglichen Versorgung, für die Zukunft sicher gut gerüstet ist.

Projekt „leo BUSINESS CAMPUS STUTTGART“ Stuttgart Nord; Quelle: LBBW Development GmbH

Wangen/Hedelfingen

Der Teilmarkt Wangen/Hedelfingen zeigte sich aufgrund geringer Leerstände und mangelnder Flächenfertigstellung wenig dynamisch. Der Gesamtumsatz von ca. 11.000 m² liegt deutlich unter dem 10-Jahres-Durchschnitt von 20.500 m². Geprägt waren die Umsätze der vergangenen Jahre durch die derzeit im Bau befindlichen Projekte. Eine Veränderung der Umsätze wird sich erst wieder mit neuen Projekten einstellen. Momentan sind zwei Entwicklungen in der Ulmer Straße absehbar, wo durch den Abbruch alter Produktionsflächen eine höherwertige Nutzung in Form von modernen Büroflächen entstehen kann. Angrenzend an das Gebiet Wangen/Hedelfingen steht in Obertürkheim ein aufgrund seines industriellen Charakters ebenfalls außergewöhnliches Projekt: das Hammerwerk.

Stuttgarter Süden: Gefragter Standort – entwickeln lohnt sich.

Degerloch

2017 konnte mit 9.700 m², einer Erhöhung um 27 % im Vergleich zu 2016, eine Umsatzsteigerung erzielt werden. Jedoch wurden alle Verträge im Bereich des Albplatzes abgeschlossen, da das sonstige Flächenangebot leider noch immer sehr knapp ist. Der Standort bietet aufgrund der guten Infrastruktur weiterhin Potenzial, dies war für die getätigten Neuanmietungen sicherlich mit ausschlaggebend. Die seit Jahren geplanten Entwicklungen im Bereich des Albplatzes scheinen voranzukommen, mit ersten Veränderungen dürfte in den nächsten Jahren zu rechnen sein. Der zwischenzeitlich vermeldete Vertragsabschluss der Kanzlei CMS Hasche Siegle in der Stuttgarter City wird zu einer weiteren Veränderung am Albplatz führen, die sich aber erst ab ca. 2022 auswirken wird. Insgesamt ist der Standort bei verschiedensten Nutzern aufgrund seiner guten infrastrukturellen Lage und der Nahversorgungsmöglichkeiten nach wie vor gefragt, eine weiterhin positive Entwicklung ist absehbar.

Degerloch	< 500 m²	501 - 1.000 m²	1.001 - 2.000 m²	2.001 - 5.000 m²	> 5.001 m²
% Anteil Fläche	0 %	0 %	15 %	0 %	85 %
m²	0	0	1.466	0	8.190
Ø Mietpreis	11,90 €/m²				
Spitzenmiete	13,50 €/m²				

Leinfelden-Echterdingen	< 500 m²	501 - 1.000 m²	1.001 - 2.000 m²	2.001 - 5.000 m²	> 5.001 m²
% Anteil Fläche	1 %	4 %	13 %	0 %	82 %
m²	257	2.561	8.671	0	51.500
Ø Mietpreis	12,20 €/m²				
Spitzenmiete	15,90 €/m²				

Fasanenhof	< 500 m²	501 - 1.000 m²	1.001 - 2.000 m²	2.001 - 5.000 m²	> 5.001 m²
% Anteil Fläche	22 %	0 %	26 %	0 %	52 %
m²	3.985	0	4.807	0	9.648
Ø Mietpreis	12,20 €/m²				
Spitzenmiete	13,50 €/m²				

Leinfelden-Echterdingen

Die am Stuttgarter Flughafen entstandenen Neubauflächen in den Projekten „SkyLoop“ und „SkyPort“ konnten bis Ende 2017 nahezu vollvermietet werden. In der Folge gibt es Überlegungen für eine weitere Entwicklung derzeit untergenutzter Grundstücke am Standort.
Das Gewerbegebiet Echterdingen hat schon in den vergangenen Jahren durch diverse Entwicklungen eine deutliche Aufwertung erfahren. So wurde in der Dieselstraße im Januar 2017 das Moxy Hotel in Betrieb genommen. Das sich anschließende ehemalige „Brixner-Areal“, direkt an der Autobahnausfahrt Leinfelden-Echterdingen gelegen, wurde 2016 veräußert und soll ab 2018 durch die Entwicklung neuer Bürobauten als „Eingangstor“ dem Gewerbegebiet neuen Glanz verleihen. Ein moderner Bürocampus mit drei Gebäuden und insgesamt ca. 26.000 m² wird entstehen. Bereits vor Baubeginn konnte ein Gebäude mit ca. 30 % der Gesamtfläche vollständig vermietet werden. Die Fertigstellung des Campus ist für 2020/2021 vorgesehen.
Die Daimler AG erwarb 2017 im Gebiet Leinfelden ein Grundstück. Ziel ist es dort, auf insgesamt ca. 50.000 m² bis 2021 den „Daimler Truck Campus“, einen Zusammenschluss der gesamten Lkw-Sparte, zu entwickeln
Im gesamten Gebiet Leinfelden-Echterdingen, zu dem auch der Stuttgarter Flughafen zählt, wurden 2017 63.100 m² Bürofläche vermietet, eine Steigerung im Vergleich zum Vorjahr um 76 %, wobei der 10-Jahres-Durchschnitt für das Gebiet bei ca. 16.400 m² liegt. Aufgrund der Marktenge sind kurzfristige Entwicklungen an diesem Standort interessant.

Fasanenhof

Das Gewerbegebiet Fasanenhof konnte 2017 mit einem Vermietungsumsatz von 18.600 m² nahezu an das Vorjahresergebnis anknüpfen. Großer Beliebtheit erfreut sich ein 2016 angesiedeltes Co-Working-Konzept. In Kombination mit dem Start-up-Inkubator der GFT AG stehen am Standort jetzt zwei Gebäude zur Verfügung, um junge Start-up-Unternehmen in verschiedenen Entwicklungsphasen aufzunehmen. Die Anzahl der abgeschlossenen Verträge liegt mit 22 Verträgen auf dem Niveau der letzten Jahre. Frei werdende Flächen wurden vom Markt umgehend absorbiert. So wurde u. a. ein kom-

NEO, Stuttgart Vaihingen; Quelle: W2 Architekten

plettes Bürogebäude mit ca. 9.000 m² an das Land Baden-Württemberg vermietet.
Die stetige Nachfrage am Standort hat unterdessen zu zwei neuen Entwicklungen geführt. Der Bürocampus Fasanenhof mit einer Gesamtfläche von 14.000 m² entsteht gegenwärtig in zwei Bauabschnitten. Schon vor Baubeginn konnten 30 % der Fläche vermietet werden, eine Fertigstellung der Flächen ist für Ende 2019 vorgesehen. In direkter Nähe entsteht ein weiteres Gebäude mit ca. 3.800 m², wovon bereits 50 % vermietet sind. Die Fertigstellung dieses Projekts ist für Ende 2018 vorgesehen.
Somit stehen am Standort Fasanenhof ab Ende 2018 wieder Neubauflächen zu Verfügung, deren restliche Vermietung aufgrund der niedrigen Leerstandsraten noch vor der Fertigstellung erfolgen dürfte. Was die seit Jahren angesprochene Verlängerung der Stadtbahnlinie U6 zur Messe und zum Flughafen betrifft, haben nun die ersten Baumaßnahmen begonnen, sie sollen nach derzeitigem Stand bis Anfang 2020 beendet sein.

Vaihingen/Möhringen und STEP

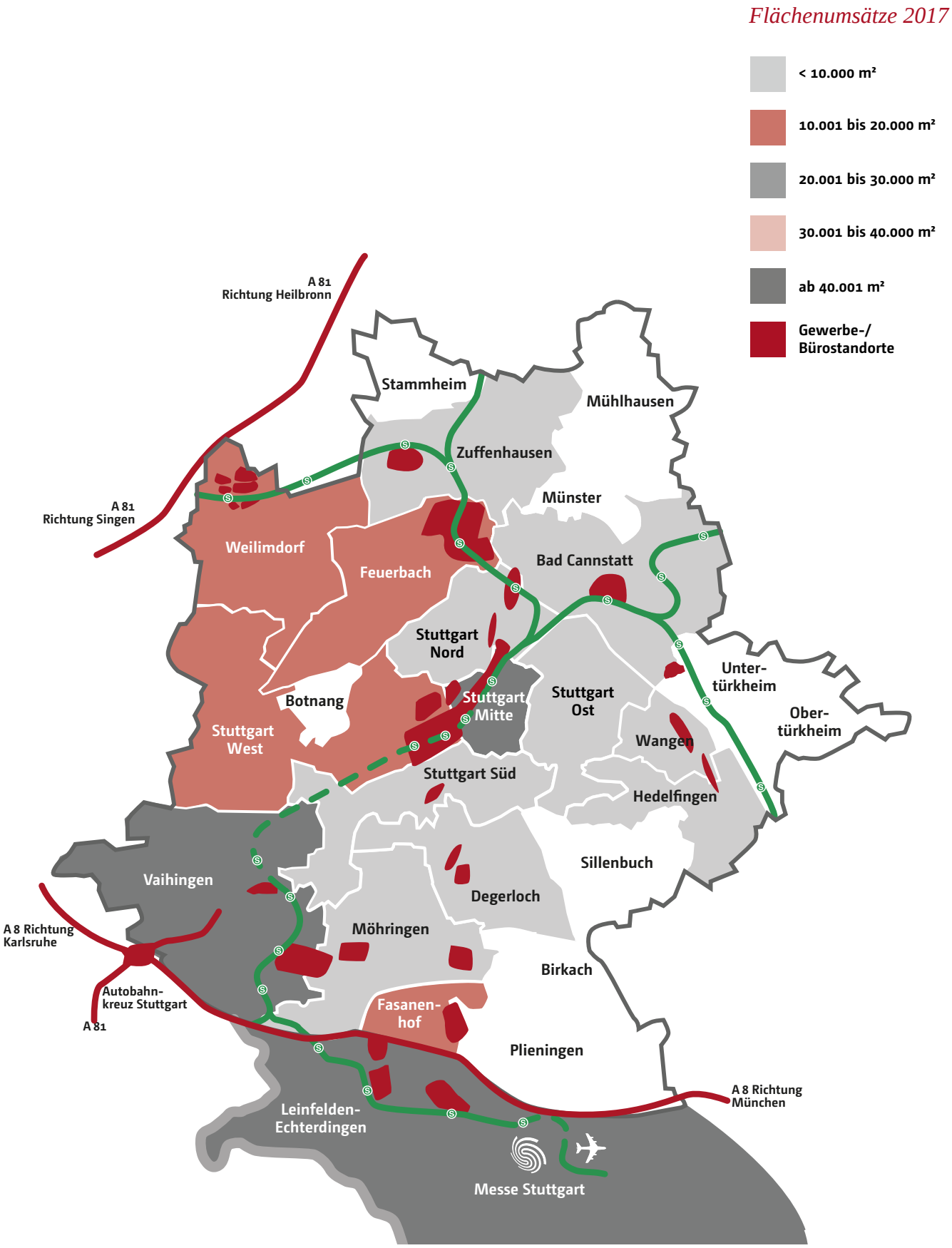
Der ursprünglich industriell geprägte Standort hat durch die Fertigstellung diverser neuer Büroprojekte ein neues Erscheinungsbild erhalten und verändert sich zusehends zu einem modernen Bürostandort.
An der Ecke Industriestraße/Wallgraben sind die Veränderungen mit der ausgehobenen Grube für die neue Tiefgarage für den Daimler-Campus wohl am deutlichsten sichtbar. Das Gesamtprojekt umfasst neben ca. 75.000 m² Fläche ca. 4.500 neue Arbeitsplätze, geplant ist die Fertigstellung für 2020/2021. Der zum Jahresende 2017 fertiggestellte Bauteil 1A des KNV-Areals konnte mit einer Gesamtgröße von insgesamt 10.800 m² 2017 langfristig an die Daimler AG vermietet werden.
Das parallel laufende Projekt der Allianz AG mit einer Größe von ca. 120.000 m² Bürofläche wird momentan geplant. Der Neubau der Trelleborg AG und eines Hotels sind für das erste Halbjahr 2018 vorgesehen. Auch hier stehen leider keine weiteren Neubauflächen zur Verfügung. Im Zuge der großen Veränderungen des Gewerbegebiets sind gleichzeitig die Planungen für den Ausbau der Nord-Süd-Straße vorangeschritten. Erste Veränderungen in Form des zweiten Vollanschlusses der Breitwiesenstraße sind genehmigt und gehen Anfang 2018 in die Umsetzung. Parallel dazu hat der Gemeinderat die erforderlichen Mittel zur Anpassung der Nord-Süd-Straße im Doppelhaushalt 2018/2019 bewilligt.

Im Stuttgarter Engineering Park (STEP) entsteht momentan der letzte Neubau, das Gebäude 8.3, eine Fertigstellung ist für Q1/2018 vorgesehen. Dieses Projekt konnte ebenfalls schon vor der Fertigstellung vollvermietet werden; dies zeigt einmal mehr, wie attraktiv der STEP als Bürostandort für seine Nutzer ist. Mit dem Abschluss dieser Baumaßnahme ist das letzte im STEP verfügbare Grundstück bebaut und die Entwicklung eines erfolgreichen Büroparks findet seinen Abschluss. Die Erfolgsgeschichte des STEP als Blaupause eines Technologieparks mit entsprechender Infrastruktur wird nun in der Vermietung weitergeschrieben, denn die Nachfrage nach modernen Büroflächen in einem professionellen Umfeld war 2017 nach wie vor hoch: Insgesamt konnten inklusive der Neubauflächen ca. 7.100 m² Bürofläche am Standort neu vermietet werden.
Trotz des eingeschränkten Angebots konnten am Standort Vaihingen/Möhringen 2017 insgesamt 52.000 m² Bürofläche und damit immer noch ca. 14 % mehr als im 10-Jahres-Durchschnitt vermietet werden. Der erhebliche Rückgang im Vergleich zu 2016 ist der Tatsache geschuldet, dass das Ergebnis des Vorjahres durch außergewöhnliche Marktbewegungen geprägt war. Mit insgesamt ca. 40.000 m² frei verfügbarer Bürofläche bei einem Gesamtbestand in diesem Gebiet von ca. 1,0 Mio. m² liegt der Leerstand bei ca. 4,0 %. Diese Flächen beinhalten einen gewissen Sockelleerstand und sind kleinteilig gestückelt. Die größte zusammenhängende Fläche umfasst 4.000 m², größere Flächen sind im Gebiet kurzfristig nicht verfügbar.

Das nächste verfügbare Projekt ist die Entwicklung „Neo“ an der Ruppmannstraße mit insgesamt ca. 17.700 m², ihre Fertigstellung ist für 2019 vorgesehen.

Vaihingen/ Möhringen/STEP	< 500 m²	501 - 1.000 m²	1.001 - 2.000 m²	2.001 - 5.000 m²	> 5.001 m²
% Anteil Fläche	8 %	11 %	20 %	10 %	51 %
m²	3.990	5.762	10.232	4.874	27.094
Ø Mietpreis	Vaihingen: 12,80 €/m², Möhringen: 10,40 €/m²				
Spitzenmiete	Vaihingen: 14,20 €/m², Möhringen: 11,50 €/m²				

Büromarkt Stuttgart im Überblick.



Prognosen 2018.

Stuttgarts Attraktivität ist in den letzten Jahren erneut gestiegen. Die anhaltende Dynamik des Wirtschaftsstandorts schlägt sich in einer stetigen Nachfrage nach neuen Flächen und umfangreichen Immobilieninvestitionen nieder, aber auch in erfreulichen Zuzugszahlen. Doch auf diesen Erfolgen werden sich Stadt und Wirtschaft nicht ausruhen können. Die Zeichen stehen auf Prosperität, diese gilt es zu erhalten, zu gestalten und auszubauen.

Aussichten für 2018: Flächenmangel vs. Potenzial.

Neue Arbeitsformen und die rasant fortschreitende Digitalisierung der Arbeitswelt stellen deutlich höhere Anforderungen an die Ausgestaltung und Ausstattung von Bürogebäuden.

Der bereits angesprochen Wandlungsprozess in der Automobilindustrie ist in vollem Gange. Er erfasst nicht nur die eigentlichen Hersteller, sondern auch die gesamte Zulieferund Maschinenbauindustrie, die in der Region und direkt in Stuttgart ansässig ist. Die durch die Politik eingeleitete Energiewende und die Abkehr vom Dieselmotor führen mit zunehmender Geschwindigkeit zum Ausbau der Elektromobilität und alternativer Antriebskonzepte. Dies veranlasst die Unternehmen, einerseits massiv in die IT-Entwicklung, andererseits in sonstige Mobilitätskonzepte zu investieren. Umdenkprozesse im Projektmanagement führen zu einer Vielzahl neuer Ideen. Heuristische Vorgehensweisen wie „Trial and Error“ rücken wieder in den Vordergrund und führen zu deutlich kürzeren Entwicklungszyklen und ggf. zur Entscheidung, ein Projekt nicht weiterzuverfolgen. Hierbei ist es entscheidend, den Unternehmen einen kreativ nutzbaren Raum und die nötige Flexibilität bei der Nutzung zur Verfügung stellen zu können. Teilweise wird dies über vorhandene Co-Working-Flächenanbieter abgebildet, wobei versucht wird, entsprechend flexibel auf die Ansprüche der Nachfrager zu reagieren. Ausreichend ist das derzeitige Angebot allerdings nicht. Entsprechend diesen Anforderungen könnten weitere Co-Working-Agglomerationen entstehen. Der Bedarf ist vorhanden, einzig die dazu notwendigen Flächen in urbanem Umfeld fehlen.

Die Angebotssituation in der City und der Innenstadt ist weiterhin angespannt. Auch die peripheren Lagen verfügen nur noch über ein knappes Angebot. Für Unternehmen, die kurzfristig Flächen suchen, steht aktuell eine sehr geringe Auswahl an Möglichkeiten zur Verfügung. Gerade bei Großgesuchen führt dies zu einem Ausweichen auf die Randlagen, wo in den nächsten 24 Monaten verschiedene Projekte entstehen werden. Eine Ausdehnung des Angebots in den City- und Innenstadtlagen ist in den kommenden zwei Jahren nicht zu erwarten.

Für das Jahr 2018 rechnen wir mit einem Büroflächenumsatz zwischen 230.000 und 250.000 m² und einer weiteren Steigerung der Mietpreise, bedingt durch das knappe Angebot.

Ihre Ansprechpartner.

E & G Real Estate ist Ihr kompetenter Ansprechpartner für die Vermarktung von Büroimmobilien.

Jede Immobilie hat ihre ganz eigenen Anforderungen und bedarf somit individueller Lösungen. Auf Basis unserer detaillierten Markt- und Ortskenntnisse sowie der langjährigen Erfahrung unserer Berater finden wir genau die richtige Strategie für Ihre Immobilie.

Unser Team in Stuttgart freut sich auf Sie.

Sie erreichen uns unter:
Tel.: 0711/2148-300 oder
Fax: 0711/2148-290.

Informationen im Internet:
www.eug-immobilien.de
www.bueroflaeche-stuttgart.de

Ulrich Nestel
Leiter Bürovermietung &
Einzelhandel Stuttgart
Telefon 0711/2148-291
Ulrich.Nestel@eug-re.de

Sebastian Degen
Berater Bürovermietung
Telefon 0711/2148-166
Sebstian.Degen@eug-re.de

Helga Schöner
Beraterin Bürovermietung &
Ansprechpartnerin Research
Telefon 0711/2148-269
Helga.Schoener@eug-re.de

Matthias Hägele
Berater Bürovermietung
Telefon 0711/2148-292
Matthias.Haegele@eug-re.de

Jessica Naschke
Beraterin Bürovermietung
Telefon 0711/2148-296
Jessica.Naschke@eug-re.de

Katharina Barwind
Assistentin Gewerbliche Immobilien
Telefon 0711/2148-297
Katharina.Barwind@eug-re.de

Haftungshinweis:
Die Erstellung dieser Studie wurde mit größter Sorgfalt durchgeführt. Für die Richtigkeit der durchgeführten Einschätzungen kann keine Haftung übernommen werden. Hierfür bitten wir um Verständnis.

E & G Real Estate.

E & G Real Estate bietet Ihnen ein umfassendes Leistungsspektrum rund um die Assetklasse Immobilien. Mit einem Höchstmaß an Diskretion und Seriosität behalten wir dabei für Sie stets die Orientierung in den sich schnell verändernden Märkten. Unser Erfolg basiert vor allem auf exzellenter Marktkenntnis und jahrzehntelanger Erfahrung im Immobiliengeschäft.

E & G Real Estate.

Konsequenter Research bildet die Basis für marktkonforme Standort-, Portfolio- und Wirtschaftlichkeitsanalysen. Daraus leiten wir Strategien ab, deren Ziel die Aktivierung von Ertrags- und Wirtschaftlichkeitspotenzialen ist.

Neben umfangreichen Vermietungsdienstleistungen zählen das Projektconsulting und das Transaktionsgeschäft zu unseren Kernkompetenzen. Bei Immobilieninvestments verfolgen wir einen ganzheitlichen Consultingansatz: Angefangen bei der Entwicklung von Vermarktungsstrategien über die Aufarbeitung von Objektdaten bis zur Realisierung von Vermarktungspotenzialen sind wir Ihr starker Partner.

Unsere Leistungen.

- Research
- An- und Vermietung von Büro-, Einzelhandels-, Industrie- und Logistikflächen
- Investmentanalyse und -beratung
- Transaktionsbegleitung von Büro-, Einzelhandels-, Wohn-, Hotel- sowie Industrie- und Logistikobjekten

Unsere Standorte.

Stuttgart
Börsenplatz 1
70174 Stuttgart
Telefon 0711/2148-300

München
Herzog-Rudolf-Straße 1
80539 München
Telefon 089/17 95 94-0

Unsere weiteren Publikationen

- Büro- & Investmentmarktbericht München
- Investmentmarktbericht Stuttgart
- Indusrie- & Logistikmarktbericht Stuttgart

und zusätzliche Informationen erhalten Sie kostenfrei unter:
info@eug-re.de oder www.eug-immobilien.de

GERMAN PROPERTY PARTNERS: Lokale Kompetenz – deutschlandweit.

German Property Partners ist ein nationales Immobiliennetzwerk im Gewerbebereich mit bisher vier starken Partnern: E & G Real Estate, Grossmann & Berger, Anteon, Greif & Contzen sowie blackolive. Getreu unserem Motto „Lokale Kompetenz – deutschlandweit" stellen wir Ihnen an allen wichtigen deutschen Immobilienstandorten einen Ansprechpartner zur Verfügung.

Grossmann & Berger

ANTEON

GREIF & CONTZEN
IMMOBILIEN • IVD

blackolive

E&G REAL ESTATE

GERMAN PROPERTY PARTNERS

Erfahren Sie mehr von den Top-7-Gewerbeimmobilienstandorten in unseren kostenfreien GPP Gewerbe Marktberichten unter: www.germanpropertypartners.de/marktberichte

E & G Real Estate GmbH
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart
Tel.: 0711/2148-300
Mail: stuttgart@eug-re.de
Web: www.eug-immobilien.de
Amtsgericht Stuttgart, HRB 733293, Geschäftsführer: Mario Caroli, Björn Holzwarth

GERMAN
PROPERTY
PARTNERS