STUTTGART – ATTRAKTIVER STANDORT FÜR INNOVATION

Der Stuttgarter Büromarktbericht 2018/2019

E&G REAL ESTATE

STUTTGART

GERMAN PROPERTY PARTNERS

Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2018

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	Fertigstellungs-volumen in m²	Vorvermietungs-volumen 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	7,102	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
2018	**218.000**	**23,00 €**	**18,20 €**	**186.000**	**2,30**	**7,946**	**92.800**	**64.300**

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

Quelle: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2018

INHALT

ENTWICKLUNGEN 2018/2019

06 Vorwort Stuttgart und E & G Real Estate

08 Entwicklungen 2018/2019

09 Bereit für die Zukunft

10 Veränderung des Stadtbilds durch innovative Quartiersentwicklungen

12 Rückläufiger Flächenumsatz Große Abschlüsse Fehlanzeige

14 Industrieunternehmen bleiben stärkste Nachfrager

15 Anzahl der Vertragsabschlüsse geht weiter zurück

16 Spitzenmiete mangels Neubauflächen rückläufig

19 Überschaubares Flächenangebot für Büronutzer

20 Solider Flächenumsatz an den Top-7-Standorten

STUTTGART IM DETAIL

23 Stuttgart City/Innenstadt: Lage mit Engpass

24 Stuttgarter Norden: Der Büromarkt ist nahezu leergefegt

26 Stuttgarter Osten: Ein neues Bild entsteht

28 Stuttgarter Süden: In Teilen recht dynamisch

31 Büromarkt Stuttgart: Flächenumsätze 2018

PROGNOSEN 2019

32 Prognosen 2019

33 Die Aussichten für 2019: Ein Jahr mit Herausforderungen

IHRE ANSPRECHPARTNER

34

E & G REAL ESTATE UND GPP

36

VORWORT

STADT STUTTGART UND E&G REAL ESTATE

Stuttgart ist ein starker Standort für Unternehmen
Wirtschaft auf Erfolgskurs

Stuttgart boomt! Die Zahl der Neu-Stuttgarter steigt, die Stadt wird immer jünger, viele Menschen sehen ihr Reiseziel in Stuttgart und der Region. Der Wirtschaft geht es aktuell blendend. Unser Stuttgart ist ganz besonders dann spitze, wenn es darum geht, eine gute Balance zwischen Leben und Arbeiten zu bieten. Stuttgart ist bekannt für seine guten Jobs und die große Gehaltszufriedenheit der Mitarbeiter. Aber der Schwabe kann nicht nur schaffen, er kann auch genießen. So sind wir besonders stolz darauf, dass Stuttgart zum vierten Mal in Folge den Titel der „Kulturhauptstadt Deutschlands“ erhalten hat.

Die Welt ist schnelllebiger geworden. Daher dürfen und wollen wir uns auf der aktuellen Erfolgsgeschichte nicht ausruhen. Stuttgart will weiterhin Raum für Innovationen bieten, daher unterstützt die Stadtverwaltung die Diversifizierung der Stuttgarter Wirtschaft, damit die Stadt fit für die Zukunft ist. Aktiv fördern wir z. B. die Kreativwirtschaft und mit den großen Baumaßnahmen des Stuttgarter Klinikums die Gesundheitsbranche. Für eine zukunftsfähige Infrastruktur setzen Stadt und Region in Kooperation auf den Breitbandausbau. Besonderes Anliegen ist uns die Vernetzung des starken Stuttgarter Wissenschaftsstandorts mit der Wirtschaft, denn nirgends sonst liegen Spitzenforschung und Spitzenunternehmen so nahe beieinander. Das „1. Stuttgarter Wissenschaftsfestival“ wird 2019 zeigen, wie clever die smarten Ideen für die Zukunft der Stadt aussehen können.

Wir laden Sie ein, die Stadt aktiv auf diesem Weg in Zukunft zu begleiten.

FRITZ KUHN
Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt

INES AUFRECHT
Leiterin der Wirtschaftsförderung
der Landeshauptstadt

Innovationskraft
ungebrochen

Was die Innovationsfreudigkeit der Stuttgarter Unternehmer und Bürger und deren Interesse an zukunftsfähigen Lösungen betrifft, machen andere der Landeshauptstadt so schnell nichts vor. Lassen Sie uns zum Beweis zwei renommierte Institutionen herausgreifen. Da ist die ARENA2036 mit ihren Forschungen zum weit gefächerten Thema Mobilität, zur Entwicklung neuer Produktionsformen in der Automobilindustrie und zur Gestaltung des Technologiewandels. Ihren Standort hat sie auf dem Campus der Universität Stuttgart, getragen wird sie von zahlreichen namhaften Unternehmen und Forschungseinrichtungen in Stadt und Land. Die Kernfrage der Internationalen Bauausstellung IBA 2027 StadtRegion Stuttgart lautet: Wie leben, wohnen und arbeiten wir im 21. Jahrhundert? Da geht es unter anderem um die Entwicklung von passgenau auf die Bedürfnisse der Nutzer zugeschnittenen Gebäuden zum Wohnen und Arbeiten, um lebendige Quartiere und unterstützende Infrastrukturmaßnahmen. Apropos lebendige Quartiere: Wie sehr innovative Quartiersentwicklungen das Gesicht Stuttgarts in den letzten Jahren verändert haben, zeigt sich an verschiedenen Standorten, vor allem im Norden und Osten der Stadt: Die bereits fertiggestellten oder noch in Planung bzw. Bau befindlichen Neubauten im Europaviertel, am Pragsattel, am Löwentor und im Neckarpark tragen zur Entlastung des höchst angespannten Wohnungsmarkts und zur dringend benötigten Erweiterung von modernen, qualitativ hochwertigen Büroflächen bei.

Die Lage am Stuttgarter Büromarkt stellt eine Herausforderung dar: Das Flächenangebot ist erneut zurückgegangen und der Leerstand bewegt sich auf historisch niedrigem Stand. In dieser Situation ist es immens wichtig, neben der kreativen Planung und Entwicklung neuer Bürogebäude auch ältere Bestandsflächen zu optimieren. Damit Dynamik und Innovationskraft der Stadt sich weiterhin ungebrochen entfalten können.

Wie die Lage sich im Einzelnen präsentiert, lesen Sie auf den folgenden Seiten. Wir wünschen Ihnen eine ebenso informative wie ansprechende Lektüre und stehen für Anregungen und Diskussionen gerne zur Verfügung.

MARIO CAROLI
Geschäftsführender Gesellschafter
E & G Real Estate

BJÖRN HOLZWARTH
Geschäftsführender Gesellschafter
E & G Real Estate

Entwicklungen
2018/2019

Die Zukunft beginnt jetzt. Stuttgarts Attraktion und Innovationsfähigkeit spiegelt sich in zahlreichen Projekten und boomenden Quartieren wider, ebenso im steten Zuzug gut ausgebildeter Arbeitskräfte. Die Performance auf dem Büroimmobilienmarkt hält damit derzeit nur mühsam Schritt.

Bereit für
die Zukunft

Die Trends der letzten Jahre wie Änderungen der Arbeitsformen und, damit einhergehend, des Arbeitsumfelds ebenso wie enorme Veränderungen bei den Produktionsformen werden allmählich Realität. Vorarbeiten dafür sind entweder geleistet oder gehen in die entscheidende Phase.

DIE VORAUSSETZUNGEN SIND GESCHAFFEN

Wichtig sind entsprechende Kapazitäten im Mobilfunkbereich: Die Versteigerung der Mobilfunkfrequenz für das 5G-Netz wird im Frühjahr 2019 stattfinden. Das Forschungsfeld der Automobilindustrie zur Entwicklung neuer Fertigungsabläufe bildet die ARENA2036 (Active Research Environment for the Next Generation of Automobiles) ab. Auf dem Gebiet der künstlichen Intelligenz (KI) hat die Region Stuttgart zusammen mit der Region Tübingen eine der größten Forschungskooperationen zum Thema KI in Europa gegründet: das Cyber Valley. Parallel zur Entwicklung autonomer Fahrzeuge wird das Netz der Ladesäulen für die E-Mobilität erheblich ausgebaut und mit der massiven Erweiterung der Radwege will die Stadt diesen Bereich der Mobilität stärken. Die Attraktivität des ÖPNV soll nicht nur durch die komplette Reform des Tarifnetzes gesteigert werden, auch an dessen Leistungsfähigkeit wird kontinuierlich gearbeitet. Stuttgart hat sich mit einem Einwohnerzuwachs auf 614.000 zur sechstgrößten Stadt Deutschlands entwickelt und wird weiterwachsen, dafür sorgen unter anderem die attraktiven Arbeitgeber in der gesamten Region.

ENTSPANNUNG IN SICHT

Die Industrie am Standort Stuttgart wird weiterhin enorme Kraftanstrengungen unternehmen, um neuen Marktbedingungen gerecht zu werden und ihre Position auf den Weltmärkten zu verteidigen. Dafür bedarf es hervorragender Mitarbeiter, und die lassen sich nur gewinnen, wenn auch die sonstigen Rahmenbedingungen stimmen. Derzeit ist der Wohnungsmarkt sehr angespannt, allerdings ist mit der Entscheidung, vom Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ abzurücken, die Grundlage dafür geschaffen, dass sich der Markt in einigen Jahren entspannen dürfte. Im Büromarktbereich entstehen erst ab 2023, wenn die derzeit noch durch die Bahn belegten Flächen im Bereich Jägerstraße freigegeben werden, Entwicklungspotenziale in bester zentraler Innenstadtlage. Möglich sind dort ca. 70.000 bis 100.000 m² Bürofläche, die vom neuen Stuttgarter Hauptbahnhof fußläufig erreichbar sind.

IBA 2027 STADTREGION STUTTGART

Ein ganz besonderer Ansporn für die Entwicklung ist die 2027 stattfindende Internationale Bauausstellung. Dieses Vorhaben umfasst die unterschiedlichsten Themenbereiche und soll vielfältige Antworten finden auf die Frage: Wie leben, wohnen und arbeiten wir im 21. Jahrhundert? Inzwischen wurde ein Kuratorium eingesetzt, das sich mit Themenfeldern wie Mobilität, Quartiere der Zukunft, neue Baukultur, Nachhaltigkeit, Solidarität und Partizipation in Stadt und Region beschäftigen wird. Sicherlich werden neben den Formen des zukünftigen Wohnens auch Fragen der zukünftigen Gestaltung der Arbeitswelt und der dafür notwendigen Immobilien eine wichtige Rolle spielen. Der entscheidende Fokus aber wird sein, wie man eine Stadt und ihr Umfeld an zukünftige Anforderungen anpassen und damit fit für die Zukunft machen kann. Eine spannende Aufgabe!

Veränderung des Stadtbilds
durch innovative Quartiersentwicklungen

Die Neubauentwicklungen der letzten Jahre haben das Stadtbild deutlich verändert und zu einer wesentlichen Aufwertung einzelner Stadtteile geführt. Vor allem die Achse vom Europaviertel bis zum Pragsattel, das Gebiet Löwentor und der Neckarpark werden, wenn die Planungen umgesetzt sein werden, zu einem komplett neuen Erscheinungsbild beitragen.

LEBENDIGES EUROPAVIERTEL

Inzwischen ist das Europaviertel ein von Lebendigkeit geprägtes Stadtviertel, eine gelungene Kombination moderner Büroflächen, hochwertiger Stadtwohnungen, Handelsflächen und Hotelnutzungen. Die Bebauung der restlichen freien Grundstücke ist bereits in Planung. Auch hier wird es einen Mix aus Wohn-, Büro- und Hotelflächen geben. Damit wird die Erweiterung des City-Rings in absehbarer Zeit erfolgreich abgeschlossen sein.

ENTWICKLUNG UM DEN PRAGSATTEL

Die lange Zeit brachliegenden Grundstücke um den Bereich des Theaterhauses werden durch die Errichtung des „MAY-OFFICE“ sowie eines Wohnprojekts mit Büroanteil endgültig der Vergangenheit angehören. Stattdessen wird sich hier ein neues Quartier mit einer ausgewogenen Mischung aus kultureller Nutzung, Wohnbebauung und modernen Büroflächen präsentieren. Ein künftiges Wahrzeichen des Areals dürfte das Neubauvorhaben der Bülow AG direkt am Pragsattel sein. Hier soll bis Ende 2022 der „Porsche Design Tower“ entstehen – ein Hochhaus mit 85 m Höhe, Büro- und Hotelflächen. Ergänzend dazu wird die Porsche SE auf ihrem daneben befindlichen Grundstück das neue Porsche-Zentrum mit Ausstellungsflächen, Galerie und Werkstatt errichten.

SHOOTINGSTAR LÖWENTOR

Ein umfassender Wandel steht dem Gebiet Löwentor bevor. Jahrelang lag das Gebiet im Dornröschenschlaf, obwohl sich bereits Anfang 2000 mit dem Bau zweier neuer Bürogebäude gezeigt hat, dass die Lage für Büronutzer interessant ist. Allerdings war das Umfeld mit alten, teilweise leer stehenden Produktionsgebäuden eher unattraktiv. Dann trug der Ausbau des „Wizemann-Areals“ mit einem Angebot von einfachen Loftflächen bis zu modernen Neubauflächen zur Gebietsentwicklung bei. Ein noch im Bau befindliches Büroprojekt der DIBAG ist inzwischen schon komplett vermietet. An der werbewirksamsten Stelle Ecke Prag-/Löwentorstraße entsteht der „leo Business Campus Stuttgart“, der LBBW Immobilien Development GmbH, er wird das Gebiet nochmals deutlich aufwerten. Die Entwicklung des „Mahle Future Campus“ schließt die Lücke zwischen dem „Wizemann-Areal“ und der Konzernzentrale von Mahle durch die Realisierung topmoderner und hochwertiger Büroflächen. Eine weitere Verbesserung bringt die Fertigstellung des Rosensteintunnels Ende 2021.

DER NECKARPARK HOLT AUF

Es hat lange gedauert, bis auf dem 22 Hektar großen ehemaligen „Güterbahnhof-Areal“ die ersten Bauarbeiten beginnen konnten. Aktuell werden drei Bürogebäude erstellt, von denen zwei durch die Stuttgarter Volksbank belegt werden. Der Baustart zweier weiterer Büroprojekte steht unmittelbar bevor. Für eines wurde der Architektenwettbewerb bereits entschieden. Auch auf den dahinter liegenden Flächen wird nun mit der Wohnbebauung begonnen. Insgesamt sollen hier 850 Wohnungen entstehen, außerdem ein Sportbad sowie weitere Sportplätze. In Verbindung mit dem großzügigen Grünflächenkonzept entwickelt sich der Neckarpark zu einem neuen, modernen Stadtquartier, das eine hohe Aufenthaltsqualität bietet.

leo Business Campus Stuttgart

Quelle: LBBW Immobilien Development GmbH

Rückläufiger Flächenumsatz
Große Abschlüsse Fehlanzeige

Der Flächenumsatz lag zum 31.12.2018 bei rund 218.000 m². Damit rutscht das Ergebnis unter den 10-Jahres-Durchschnitt von rund 255.000 m². Vor allem mangelte es 2018 an großen Mietabschlüssen.

UMSATZ RUTSCHT UNTER 10-JAHRES-DURCHSCHNITT

Mit einem Flächenumsatz von rund 218.000 m² zum 31.12.2018 lag das Jahresergebnis rund 19 % unter dem Vorjahresergebnis (31.12.2017: 270.000 m²) und rund 15 % unter dem 10-Jahres-Durchschnitt. Vier Eigennutzerabschlüsse mit einem Flächenumsatz von etwa 67.000 m² und damit einem Anteil von rund 31 % trugen entscheidend zum Gesamtergebnis bei. Allein 50.000 m² hiervon entfielen auf die im ersten Quartal getroffene Entscheidung der Robert Bosch GmbH für ein Neubauvorhaben am Standort Stuttgart-Feuerbach. Das Land Baden-Württemberg erwarb ein Gebäude mit etwa 10.800 m² in der Kriegsbergstraße 32 in der Stuttgarter Innenstadt. Der größte Mietvertragsabschluss mit rund 8.800 m² wurde ebenfalls vom Land Baden-Württemberg in einem Bestandsgebäude in Leinfelden-Echterdingen unterzeichnet. Das zeigt einmal mehr die Bedeutung des Landes als Nachfrager und Akteur auf dem Immobilienmarkt.

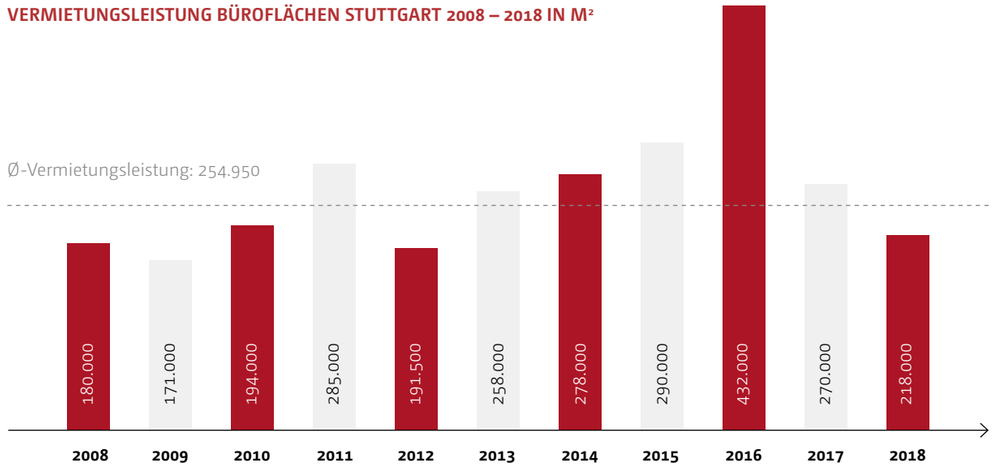
FEUERBACH IST UMSATZSTÄRKSTER TEILMARKT

Durch den großen Eigennutzerabschluss der Robert Bosch GmbH verzeichnete der Teilmarkt Stuttgart-Feuerbach mit rund 54.600 m² den höchsten Flächenumsatz, gefolgt von Stuttgart-Bad Cannstatt mit rund 34.500 m². Hier konnte im Gebiet Löwentor ein Neubauprojekt der DIBAG mit etwa 10.000 m² an zwei Nutzer aus dem Bereich Industrie vermietet werden. Die Stuttgarter Innenstadt mit rund 28.400 m² lag durch den Eigennutzerabschluss des Landes Baden-Württemberg in der Kriegsbergstraße 32 an dritter Stelle. Insgesamt gab es am Markt mangels Angeboten nur wenige Abschlüsse in Neubauobjekten. In der Stuttgarter City wurden die kurz vor der Fertigstellung stehenden Eberhardhöfe mit einer Fläche von ca. 4.100 m² komplett an den Coworking-Anbieter Design Offices vermietet. Im Projekt „Theo 9“ fanden die restlichen Flächen ebenfalls einen Mieter. Auch das „Lautenschlager-Areal“ ist inzwischen vollvermietet. Insgesamt wurden in der Stuttgarter City jedoch nur rund 27.400 m² vermietet. Der Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre lag bei ca. 49.800 m².

DIE DREI GRÖSSTEN VERTRAGSABSCHLÜSSE

Mieter	Teilmarkt	Gesamtfläche
Robert Bosch GmbH (Eigennutzer)	Stuttgart-Feuerbach	ca. 50.000 m²
Land Baden-Württemberg (Eigennutzer)	Stuttgart-Innenstadt	ca. 10.800 m²
Land Baden-Württemberg	Leinfelden-Echterdingen	ca. 8.800 m²

VERMIETUNGSLEISTUNG BÜROFLÄCHEN STUTTGART 2008 – 2018 IN M²



VERMIETUNGSLEISTUNG IN STUTTGART UND DEN TEILMÄRKTEN IN M²

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
City	61.500	44.400	38.200	32.800	63.000	61.500	34.600	53.100	65.700	52.800	51.600	27.400
Innenstadt	46.600	41.700	83.800	66.600	97.500	58.400	51.000	44.200	53.500	32.200	39.300	28.400
Vaihingen/ Möhringen	13.700	18.500	20.200	26.200	56.300	18.200	62.000	34.700	56.300	141.200	52.000	30.200
Fasanenhof	2.300	10.600	2.700	5.300	12.500	7.400	5.700	9.100	10.300	19.600	18.600	6.700
Feuerbach/ Zuffenhausen	6.800	12.300	3.300	28.500	24.800	18.700	27.200	34.700	37.400	64.700	5.800	54.600
Degerloch	7.200	9.200	4.900	2.100	4.000	4.800	1.900	1.500	1.300	7.100	9.700	3.200
Weilimdorf	5.100	12.800	5.900	11.400	5.500	5.300	7.700	30.900	42.900	33.100	18.100	15.400
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	34.500
Leinfelden-Echterdingen	10.400	18.000	3.900	12.800	8.000	5.200	47.900	14.900	7.500	35.800	63.100	17.600
Gesamt	169.000	180.000	171.000	194.000	285.000	191.500	258.000	278.000	290.000	432.000	270.000	218.000

Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2018

Industrieunternehmen bleiben stärkste Nachfrager

Auch wenn sich die Nachfrage in den vergangenen beiden Jahren etwas rückläufig entwickelt hat: Industrieunternehmen, vor allem aus der Automobilbranche, spielen nach wie vor die größte Rolle bei der Abnahme von Büroflächen in der Region Stuttgart. Der Wandel hin zur Elektromobilität und zur Digitalisierung stellt die Branche vor große Herausforderungen, da er oftmals flächenmäßige Umstrukturierungen oder Erweiterungen erfordert.

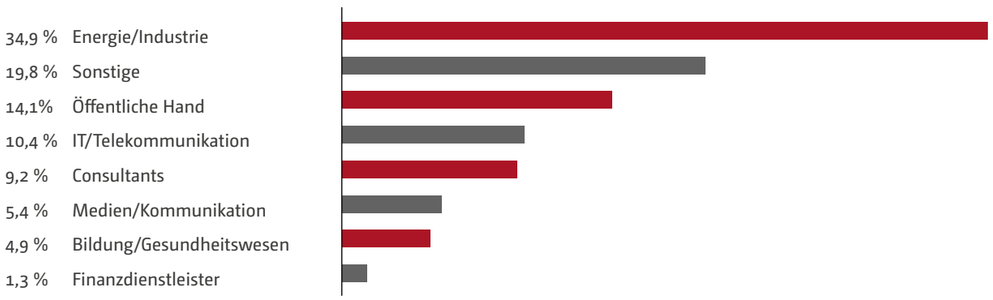
HOHE NACHFRAGE VON ÖFFENTLICHEN NUTZERN

Mit einem Flächenumsatz von rund 76.000 m² erwiesen sich Industrieunternehmen 2018 erneut als nachfragestärkste Branche. Allein 82 % hiervon entfielen auf die Automobilbranche. Doch auch wenn sich der Flächenumsatz der Industrie im Vergleich mit anderen Sektoren nach wie vor auf einem hohen Niveau bewegt, reduzierte sich die Nachfrage in den vergangenen Jahren deutlich. 2016 lag der Flächenumsatz der Industrieunternehmen bei rund 199.000 m², 2017 bei rund 109.000 m². Mit einem Flächenumsatz von rund 30.700 m² stellte die öffentliche Hand den zweitstärksten Nachfrager dar. Hier fielen zwei große Abschlüsse ins Gewicht: zum einen ein Eigennutzerabschluss in der Kriegsbergstraße 32 in der Stuttgarter Innenstadt mit rund 10.800 m² sowie eine Anmietung in Leinfelden-Echterdingen über rund 8.800 m². Auch die Nachfrage seitens der IT-Branche hält an. Ihr Anteil am Gesamtumsatz lag bei etwa 22.600 m² und damit bei 10 % des Gesamtumsatzes.

NACHFRAGE DER BERATENDEN UNTERNEHMEN RELATIV KONSTANT

Beratende Unternehmen fragten etwas weniger Fläche nach als im Vorjahr und mieteten rund 20.100 m² an. Nutzer aus der Branche Medien/Kommunikation unterzeichneten Mietverträge über insgesamt etwa 11.800 m². Ein deutlicher Rückgang war bei Nutzern aus dem Bereich Bildung und Gesundheitswesen festzustellen – vor allem bei Schulungsunternehmen. Diese finden aufgrund des sowieso knappen Flächenangebots in Verbindung mit den gestellten baulichen Anforderungen kaum geeignete Flächen. Nur rund 2.900 m² betrug die Fläche, für die Finanzdienstleister Mietvertragsabschlüsse zeichneten. Ansonsten zeigte sich die Nachfrage breit gefächert. Auf die Gruppe „Sonstige", in der verschiedene Dienstleister wie beispielsweise Architekten, Ingenieure sowie Handelsunternehmen gebündelt werden, entfielen rund 20 % des gesamten Flächenumsatzes.

FLÄCHENUMSATZ DER BRANCHEN IN %



Quelle der Darstellung: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2018

Anzahl der Vertragsabschlüsse geht weiter zurück

Die von Bosch geplante Entwicklung eines Büroareals über insgesamt 50.000 m² in Stuttgart-Feuerbach stellte 2018 den größten Einzelumsatz dar. Insgesamt wurden im vergangenen Jahr 226 Verträge abgeschlossen. Davon lagen nur fünf Verträge in einer Größenordnung von über 5.000 m².

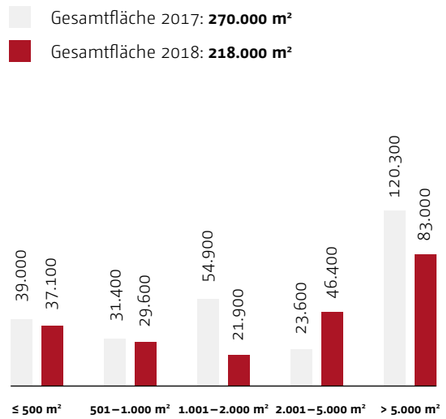
STEIGERUNG NUR IM MITTELFLÄCHIGEN SEGMENT

Im Vergleich zum Vorjahr ging die Gesamtanzahl der abgeschlossenen Verträge um 11 % zurück. Im kleinflächigen Segment bis 500 m² wurden 149 Verträge abgeschlossen, im Vergleich zu 165 Verträgen im Jahr 2017. Den deutlichsten Rückgang gab es bei den Flächen zwischen 1.001 und 2.000 m² mit 54 % weniger Abschlüssen als im Vorjahr, der Flächenumsatz reduzierte sich sogar um 60 % auf nur noch 21.900 m². Im Segment 2.001 bis 5.000 m² hingegen steigerte sich die Anzahl der Verträge um mehr als 50 %. Auch der Flächenumsatz in diesem Segment verdoppelte sich mit rund 46.400 m² nahezu im Vergleich zu 2017.

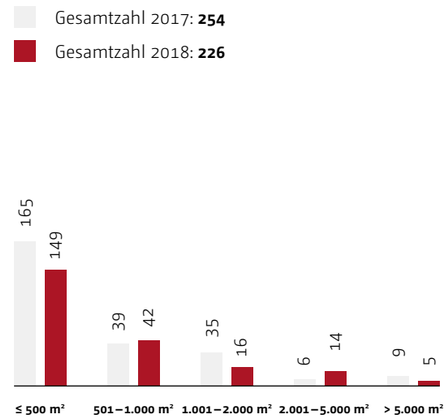
KAUM GROSSABSCHLÜSSE

2018 mangelte es vor allem an Großverträgen. Mit nur fünf Abschlüssen über 5.000 m² reduzierte sich ihre Anzahl im Vergleich zum Vorjahr erneut. Der Flächenumsatz lag bei 83.000 m². Die drei größten Abschlüsse umfassten neben der Entwicklung von Bosch in Stuttgart-Feuerbach, die allein 50.000 m² ausmachte, zwei Verträge des Landes Baden-Württemberg mit 10.800 m² in der Stuttgarter Innenstadt und 8.800 m² in Leinfelden-Echterdingen. Hauptgrund für die insgesamt rückläufige Entwicklung ist das knappe Flächenangebot, das sich inzwischen durch alle Größensegmente zieht und den Nachfragern kaum noch eine Auswahl ermöglicht.

VERTRÄGE NACH FLÄCHE IM VERGLEICH



VERTRÄGE NACH ANZAHL IM VERGLEICH



Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2018

Spitzenmiete
mangels Neubauflächen rückläufig

Zum 31.12.2018 lag die Spitzenmiete in Stuttgart bei 23,00 €/m². Damit ging sie gegenüber dem Vorjahr um 5,4 % zurück und bewegt sich derzeit wieder auf dem Niveau von 2016. Für das gesamte Stadtgebiet inklusive Leinfelden-Echterdingen lag die Durchschnittsmiete bei etwa 13,90 €/m² und stieg damit im Vergleich zu 2016 um 1,4 % leicht an.

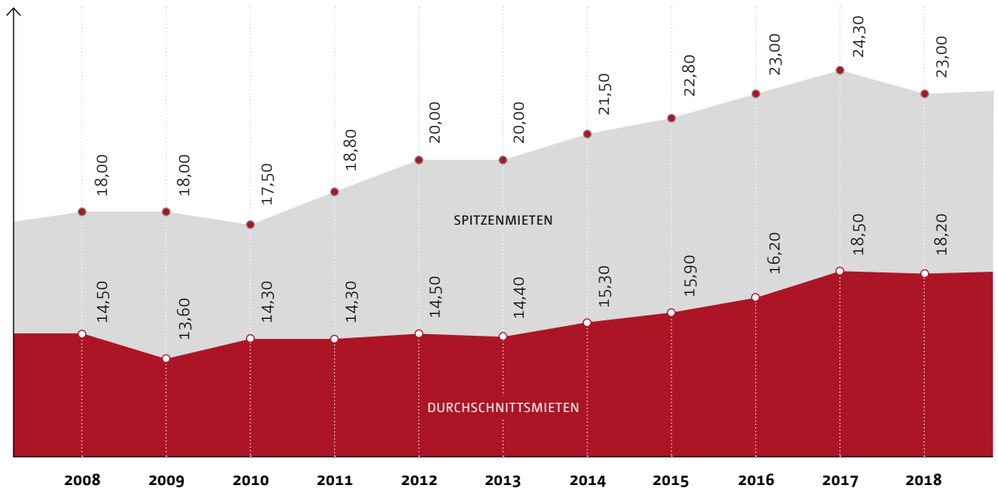
KAUM HOCHPREISIGE FLÄCHEN IN DER STUTTGARTER CITY

Die Mietpreisentwicklung 2018 nahm einen den Marktgegebenheiten angepassten Verlauf. Aufgrund der geringen Fertigstellungszahlen der vergangenen beiden Jahre war ein Rückgang der Spitzenmiete vorhersehbar. Fehlende Neubauflächen und damit eine nur geringe Anzahl von Mietpreisabschlüssen im hochpreisigen Segment führten zu einem Rückgang der Spitzenmiete von 24,30 €/m² im Jahr davor auf 23,00 €/m² im Jahr 2018. Der weiterhin lediglich moderate Anstieg der Durchschnittsmieten erklärt sich durch den nach wie vor auch bei Bestandsflächen bestehenden Engpass. Nur durch das Umsetzen von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen konnten hier bei Neuvermietungen teilweise deutliche Mietpreissteigerungen erzielt werden. Von den insgesamt 62 in der City abgeschlossenen Verträgen wurden 13 Verträge zu Mietpreisen zwischen 15,01 und 17,00 €/m² und 29 Verträge (Vorjahr: 41) über 17,01 €/m² unterzeichnet. Der Großteil der 46 Anmietungen in der Stuttgarter Innenstadt lag bei Mietpreisen zwischen 11,01 und 15,00 €/m².

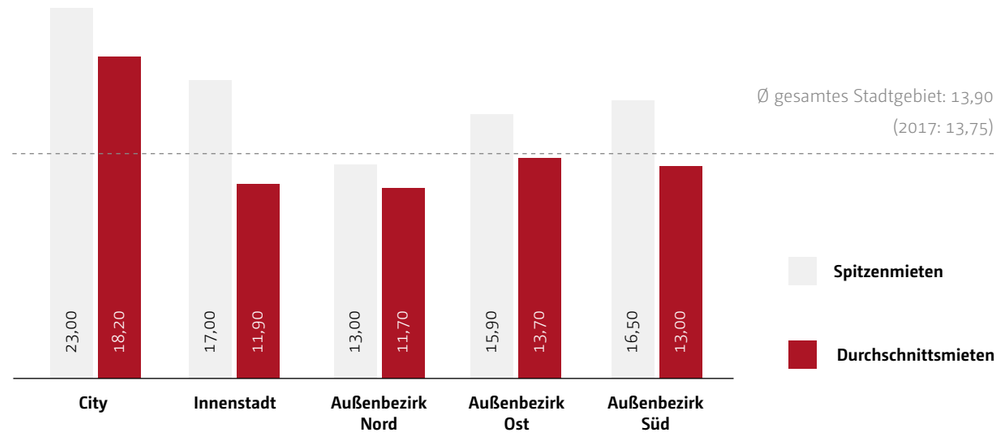
ENTWICKLUNG DER MIETEN IN DEN PERIPHEREN LAGEN

Im Stuttgarter Süden blieb die Spitzenmiete mit 16,50 €/m² durch Abschlüsse in den Neubauvorhaben „VISION ONE“ in Leinfelden-Echterdingen und „Neo“ in Stuttgart-Vaihingen auf Vorjahresniveau. Die Durchschnittsmiete lag hier bei 13,00 €/m². In den nördlichen Randlagen konnte eine Spitzenmiete von 13,00 €/m² erzielt werden – das ist ein leichter Rückgang zum Vorjahr, da sich die Mietverträge, bis auf einen Abschluss im Neubauprojekt „MAYOFFICE“ mit über 19,00 €/m², ausschließlich auf Bestandsgebäude bezogen und sich die Mietpreise zwischen 9,50 und 13,00 €/m² bewegten. Weitere Vermietungen im Projekt „MAYOFFICE“ sowie in den geplanten Neubauprojekten „leo Business Campus Stuttgart“ am Löwentor und „urbanic“ in Zuffenhausen werden voraussichtlich schon im kommenden Jahr zu einer Steigerung der Spitzenmiete in den nördlichen Randlagen führen. Die fortschreitenden Entwicklungen im Neckarpark haben bereits 2018 für eine deutliche Steigerung der Spitzenmieten auf 15,90 €/m² in östlicher Randlage gesorgt. Die meisten Mietverträge in den peripheren Lagen wurden jedoch im Preissegment zwischen 10,01 und 12,00 €/m² generiert. Hier wurden 63 Abschlüsse mit einem Flächenumsatz von insgesamt rund 90.000 m² unterzeichnet.

SPITZEN- UND DURCHSCHNITTSMIETEN STUTTGART CITY 2008 BIS 2018 IN €/M²

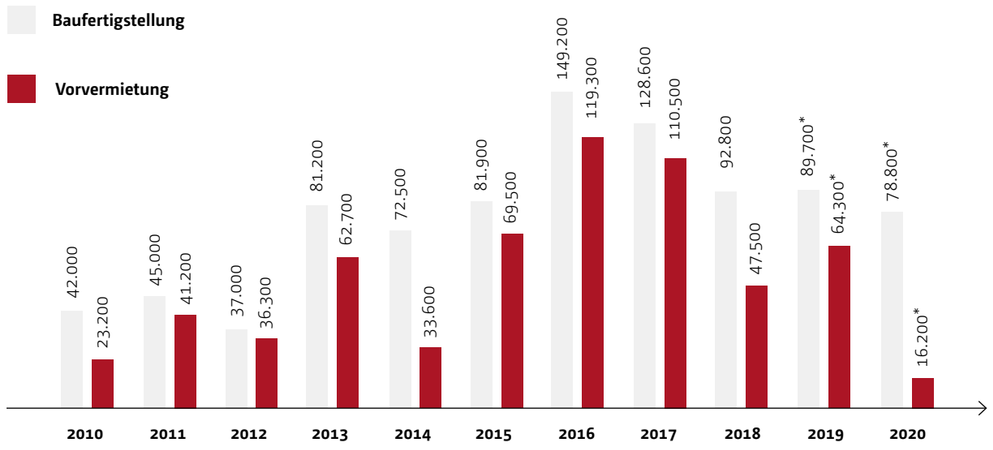


SPITZEN- UND DURCHSCHNITTSMIETEN 2018 IN €/M²



Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2018

FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN IN STUTTGART IN M²



* Geplante Baufertigstellung bzw. Vorvermietung

ANGEBOTSRESERVE ZUM 31.12.2018 UND DIE PROZENTUALE VERÄNDERUNG ZU 2017

Gebiet	Angebotsreserve	Prozentuale Veränderung zu 2017
Fasanenhof	27.600 m²	+ 84,0 %
Stuttgarter Innenstadt	27.400 m²	+ 25,1 %
Möhringen	23.000 m²	– 10,9 %
Stuttgart City	21.300 m²	– 3,2 %
Bad Cannstatt, Wangen, Hedelfingen	20.800 m²	+ 56,4 %
Degerloch	17.500 m²	+ 38,9 %
Vaihingen	15.300 m²	– 1,3 %
Leinfelden-Echterdingen	12.300 m²	– 35,3 %
Feuerbach, Zuffenhausen	11.600 m²	+ 23,4 %
Weilimdorf	9.200 m²	– 24,6 %
	Gesamtreserve: 186.000 m²	

Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2018

Überschaubares Flächenangebot für Büronutzer

Zum 31.12.2018 lag die Leerstandsquote bei rund 2,3 %. Bei einem Flächengesamtbestand von 7,946 Mio. m² entsprach dies einem Angebot von rund 186.000 m² und einer Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr von etwa 11,4 %. Von Entspannung kann jedoch keine Rede sein.

UNTERSCHIEDLICHE ENTWICKLUNG IN TEILMÄRKTEN

Im Gewerbegebiet Fasanenhof erhöhte sich das Flächenangebot im Vergleich zu 2017 deutlich. Zum einen wurde der erste Bauabschnitt des „Bürocampus Fasanenhof“ fertiggestellt, zum anderen wurden größere Bestandsflächen im Businesspark freigesetzt. Auch in Stuttgart-Degerloch legte das Angebot durch die Freisetzung einer großen Mietfläche im Vergleich zum Vorjahr zu. In Stuttgart-Feuerbach/Stuttgart-Zuffenhausen sowie der Stuttgarter Innenstadt kam es ebenfalls zu einer leichten Zunahme des Flächenangebots, allerdings auch in diesen Fällen nur durch neu zur Vermietung kommende Bestandsflächen. Rückläufige Entwicklungen verzeichneten hingegen die peripheren Teilmärkte Weilimdorf mit einem Minus von rund 24,6 % sowie Leinfelden-Echterdingen mit einem Minus von sogar rund 39,0 %. In Leinfelden-Echterdingen konnte ein teilweise bereits länger leer stehendes Bestandsgebäude durch Neuvermietungen sowie durch Mietvertragsverlängerungen nunmehr vollvermietet werden. In einem angrenzenden Objekt hat das Land Baden-Württemberg rund 8.800 m² angemietet.

FLÄCHENANGEBOT IN DER CITY BLEIBT KNAPP

Nahezu unverändert und damit knapp blieb das Flächenangebot in der Stuttgarter City. Über die letzten Flächen in den Neubauten „Lautenschlager-Areal“ und „Theo 9“ wurden zwischenzeitlich Mietverträge unterzeichnet, beide sind damit vollvermietet. Die Eberhardhöfe wurden schon vor Fertigstellung komplett an den Coworking-Anbieter Design Offices vermietet.

Nach wie vor bleiben die Randlagen von Stuttgart die einzige Möglichkeit für Großflächengesuche, denn in den kommenden drei Jahren werden in der Stuttgarter City und der Innenstadt so gut wie keine Neubauflächen auf den Markt kommen. Auch das bereits vor der Fertigstellung stehende „LOOK 21“ mit rund 10.000 m² Gesamtfläche steht kurz vor der Vertragsunterzeichnung mit einem Mieter und ist damit vom Markt.

Solider Flächenumsatz an den Top-7-Standorten

Zum 31.12.2018 lag der Flächenumsatz der Top-7-Standorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a. M., Hamburg, Köln, München und Stuttgart bei 3,8 Mio. m². Die Leerstände befanden sich auf Rekordtief.

MÜNCHEN DEUTLICH VOR BERLIN

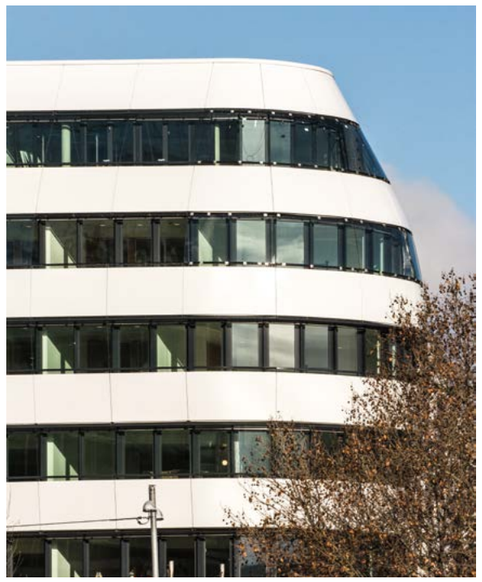
Spitzenreiter beim Flächenumsatz war im vergangenen Jahr der Büromarkt München. Die umgesetzte Bürofläche lag hier bei 940.000 m² und damit 7 % über dem Vorjahresergebnis. Zahlreiche Großanmietungen trugen zu diesem Rekordergebnis bei. Beispielsweise wurden im „Campus One“ rund 38.000 m² an einen Finanzdienstleister vermietet. Am Büromarkt Berlin konnten über 770.000 m² Bürofläche umgesetzt werden, ein Rückgang von immerhin 14 % im Vergleich zu 2017. Vattenfall schloss hier den größten Mietvertrag ab mit rund 29.000 m². In Frankfurt ging der Flächenumsatz mit rund 639.400 m² zwar um 12 % gegenüber dem Rekordergebnis im Vorjahr zurück, lag aber immer noch deutlich über dem 5-Jahres-Mittel. Größter Vertrag in der hessischen Metropole war die Anmietung der Commerzbank im Gebäude „Cielo“ über 36.100 m². Hamburg erreichte mit einem Umsatz von 590.000 m² erneut ein starkes Ergebnis, das nur 8 % unter dem Vorjahr lag. In Düsseldorf ging der Flächenumsatz um 7 % auf 334.600 m² leicht zurück. Köln blieb mit einer umgesetzten Bürofläche von etwa 310.000 m² nahezu unverändert auf Vorjahresniveau. Einen spürbaren Rückgang um 19 % verzeichnete Stuttgart mit einem Ergebnis von rund 218.000 m².

DURCHSCHNITTSMIETE STEIGT AN ALLEN STANDORTEN

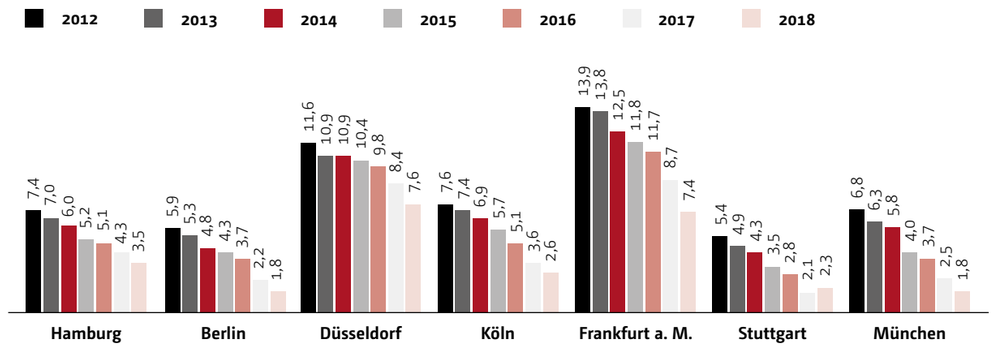
Die höchste Spitzenmiete wurde mit 43,50 €/m² in Frankfurt erzielt. Mit einer Spitzenmiete von 33,50 €/m² verzeichnete Berlin den höchsten Zuwachs, das bedeutet ein Plus von 12 %. Einzig in Stuttgart sank die Spitzenmiete um gut 5 % auf 23,00 €/m². In Stuttgart (+1 %) und Frankfurt (–1 %) blieben die Durchschnittsmieten relativ stabil, an den anderen Standorten stiegen sie im Vergleich zum Vorjahr. Berlin war mit 21,30 €/m² Spitzenreiter vor Frankfurt (20,00 €/m²) und München (18,65 €/m²).

LEERSTAND ERREICHT NEUES TIEF

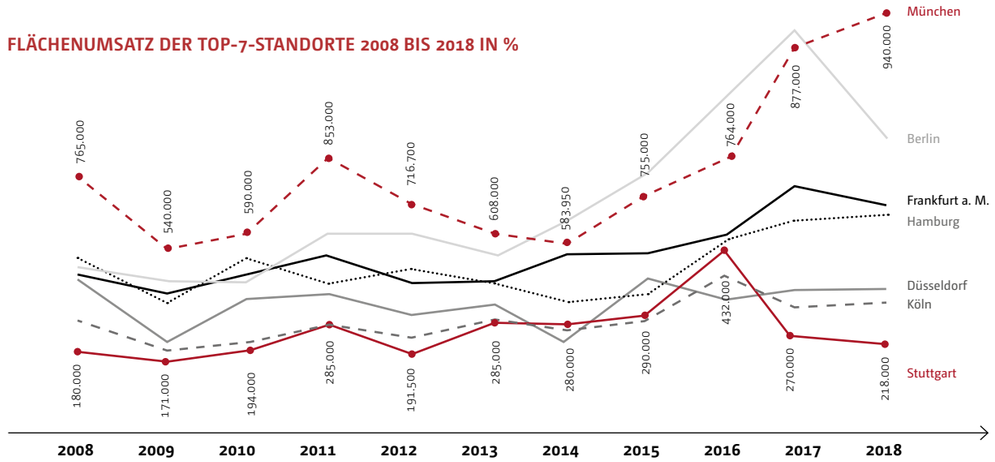
Bei einem Gesamtbüroflächenbestand inklusive Untermietflächen von 90,90 Mio. m² ist die Angebotsreserve der Top-7-Standorte auf 3,05 Mio. m² zurückgegangen. Dies entspricht einer Leerstandsquote von rund 3,4 %. Sowohl in München als auch in Berlin lag das Flächenangebot mit nur noch 1,8 % auf einem Rekordtief. Auch Stuttgart blieb mit einer Quote von 2,3 % weiter auf extrem niedrigem Niveau, gefolgt von Köln mit 2,6 %. In Hamburg verringerte sich das Angebot ebenfalls, die Leerstandsquote lag hier bei 3,5 %. In Düsseldorf ging die Leerstandsrate auf 7,6 %, in Frankfurt auf 7,4 % zurück. Für die Jahre 2019/2020 ist an den Top-7-Standorten ein Fertigstellungsvolumen von etwa 2,23 Mio. m² zu erwarten. Rund 75 % davon sind allerdings bereits vorvermietet. Eine Entspannung auf Angebotsseite ist daher auf absehbare Zeit nicht zu erwarten.



LEERSTÄNDE IM DEUTSCHLANDWEITEN VERGLEICH IN %



FLÄCHENUMSATZ DER TOP-7-STANDORTE 2008 BIS 2018 IN %



STUTTGART IM BUNDESWEITEN VERGLEICH

	Flächenumsatz in m²		Spitzenmiete in €/m²		Durchschnittsmiete in €/m²		Leerstandsquote in %	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Hamburg	640.000	590.000	26,00	27,50	15,20	15,80	4,3	3,5
Berlin	900.000	770.000	30,00	33,50	19,00	21,30	2,2	1,8
Düsseldorf	358.700	334.600	27,00	27,50	15,35	16,10	8,4	7,6
Köln	310.000	310.000	21,50	23,00	13,70	15,00	3,8	2,6
Frankfurt a. M.	729.100	639.400	39,50	43,50	20,30	20,00	8,7	7,4
Stuttgart	270.000	218.000	24,30	23,00	13,70	13,90	2,1	2,3
München	877.600	940.000	35,00	36,80	16,90	18,65	2,5	1,8

Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2018

Stuttgart im Detail

Der anhaltende Flächenbedarf, aber auch deutlich veränderte Anforderungen an die Flächenqualität sind die Ursache dafür, dass die Nachfrage nach Projektentwicklungen und Gebäudeoptimierungen steigt.

Stuttgart City/Innenstadt: Lage mit Engpass

Im attraktivsten Bereich Stuttgarts, in der City und der Innenstadt, ist die Lage am prekärsten. Das Angebot an Flächen ist äußerst gering, Neuentwicklungen werden erst in ein paar Jahren wieder zur Verfügung stehen.

Bereits im Jahr 2017 gab es erste Anzeichen einer entstehenden Flächenknappheit, allerdings wurden sie damals noch nicht so recht ernst genommen. 2018 verdichteten sich entsprechende Hinweise. Im Bereich der Stuttgarter City sind die beiden letzten Neubauprojekte („Lautenschlager-Areal Bauteil 1“ und „Eberhardhöfe“) zwischenzeitlich fertiggestellt und vollständig vermietet. Auch die Flächen im „Lautenschlager-Areal Bauteil 2“ konnten schon vor der Fertigstellung vollständig vermietet werden. Derzeit sind am Markt sowohl bei kleinen Flächen als auch im großflächigen Bereich nahezu keine Angebote vorhanden. Die Flächenumsätze sind 2018 aufgrund des Engpasses um 46 % eingebrochen und liegen mit 27.000 m² deutlich unter dem 10-Jahres-Durchschnitt von 52.500 m². 2019 wird sich die Situation weiter verschärfen, denn im City-Bereich werden keine Neubauflächen fertiggestellt. Somit fehlen hier die für eine gesunde Entwicklung der Unternehmen erforderlichen Rangierflächen und Auswahlmöglichkeiten. Eine Entspannung durch neue Flächen im Innenstadtbereich ist erst in den Folgejahren zu erwarten.

Bedingt durch den Engpass in der City haben verschiedene Nutzer zwischenzeitlich auch schon ein Auge auf die zur City nächstgelegenen Gebiete, die Innenstadt und angrenzende Stadtteile, geworfen. Aber auch in diesen Bereichen sind die Auswahlmöglichkeiten sehr beschränkt. Deutlich zeigt sich dies am Vermietungsergebnis 2018 mit 28.400 m² für die gesamte Innenstadt. Der 10-Jahres-Durchschnittswert liegt bei 59.500 m² und zeigt, welche Umsätze in der Vergangenheit in diesem Gebiet getätigt wurden.

Das Ende 2018 fertiggestellte „Look 21“ wird im 1. Quartal 2019 vollvermietet sein, sodass nahe gelegene Auswahlmöglichkeiten an Neubauflächen erst im Norden am Pragsattel zu finden sind. Die nächsten Projektentwicklungen innerhalb der City werden voraussichtlich erst ab 2024 verfügbar sein.

City	≤ 500 m²	501 – 1.000 m²	1.001 – 2.000 m²	2.001 – 5.000 m²	> 5.001 m²
% Anteil Fläche	41 %	25 %	8 %	26 %	0 %
m²	11.234	6.850	2.192	7.124	0
Ø Mietpreis	18,20 €/m²				
Spitzenmiete	23,00 €/m²				

Innenstadt	≤ 500 m²	501 – 1.000 m²	1.001 – 2.000 m²	2.001 – 5.000 m²	> 5.001 m²
% Anteil Fläche	32 %	15 %	11 %	0 %	42 %
m²	9.080	4.260	3.124	0	11.928
Ø Mietpreis	11,90 €/m²				
Spitzenmiete	17,00 €/m²				

Stuttgarter Norden:
Der Büromarkt ist nahezu leergefegt

Auch wenn im Stuttgarter Norden derzeit nur wenige Neuflächen auf den Markt kommen, lässt sich an den Standorten Feuerbach, Zuffenhausen und Weilimdorf doch eine gewisse Dynamik konstatieren.

STUTTGART-FEUERBACH

Feuerbach als stark durch die Automobilindustrie geprägter Markt musste in der Vertragsanzahl einen Rückgang hinnehmen. Der Umsatz in diesem Gebiet wurde geprägt von der Entscheidung der R. Bosch GmbH, als Eigennutzer ein Neubauvorhaben mit 50.000 m² auf einem eigenen Grundstück in Feuerbach zu errichten. Insgesamt konnte deswegen mit 54.600 m² ein überdurchschnittlich hoher Wert erzielt werden. Im Jahr 2018 gab es keine Fertigstellungen, die einzige Fertigstellung 2017 kam durch einen Eigennutzer und hatte damit keine Auswirkungen auf die Mietpreisentwicklung. Allerdings sind zwischenzeitlich erste Vermietungen in den Neubauprojekten abgeschlossen, sodass in absehbarer Zeit wieder höhere Mietpreise und damit Veränderungen in den Spitzenmieten zu erwarten sind.

Der Baustart des „MAYOFFICE“ ist erfolgt, parallel wurden schon erste Vermarktungserfolge erzielt. Eine Fertigstellung des ca. 8.500 m² großen Gebäudes ist für Mitte 2020 vorgesehen. Im 1. Quartal 2019 wurde ein Vermietungsstand von nahezu 50 % erreicht.

Parallel dazu entsteht derzeit an der Ecke Heilbronner-/Sieglestraße ein Hotel der Acom-Gruppe mit 160 Zimmern, mit einer Fertigstellung wird im 2. Quartal 2020 gerechnet.

Das „Leitz-Areal“ als einziges Areal in dieser Größe mit loftartigen Flächen am Stuttgarter Markt sollte eigentlich schon 2018 weitgehend fertiggestellt sein, allerdings haben Verkaufsaktivitäten und eine Neuausrichtung des Produkts zu einer Verzögerung geführt. Derzeit ist davon auszugehen, dass die rund 15.000 m² Bürofläche spätestens im 2. Halbjahr 2019 zur Verfügung stehen werden.

Das Gesamtbild des Pragsattels wird sich nochmals erheblich verändern. Die Porsche SE hat im Dezember 2018 mitgeteilt, dass sie auf dem ihr bereits gehörenden Grundstück in direkter Nähe zum Büro- und Wohngebäude „Skyline“ eine neue Niederlassung mit Werkstattflächen errichtet wird. Parallel dazu wird die Bülow AG auf ihrem Grundstück ein weiteres Hochhaus errichten, den „Porsche Design Tower“. Vorgesehen ist neben Büroflächen in den unteren Geschossen eine Hotelnutzung in den Obergeschossen.

STUTTGART-ZUFFENHAUSEN

In Zuffenhausen gab es 2018 nahezu keine Vertragsabschlüsse. Auf dem Areal der Fritz OHG an der Ecke Schwieberdinger-/Lorenzstraße wird das Projekt „urbanic“ voraussichtlich 2019 in die Umsetzung gehen: ein Bürocampus mit insgesamt ca. 2.500 neuen Arbeitsplätzen, bestehend aus mehreren, um einen Platz gruppierten Gebäuden. Durch diese Entwicklung wird die Wertigkeit der Umgebung, die am Porscheplatz mit dem Museum und den umstehenden Gebäuden begann, entlang der Schwieberdinger Straße weiter erhöht. Aus einem ursprünglichen Logistikstandort wird ein hochwertiger Bürostandort. Das Projekt verfügt über eine Gesamtgröße von rund 35.000 m² Bürofläche, die direkte Nähe zur S-Bahn dürfte für die Vermarktung vorteilhaft sein.

Insgesamt führt der Werkumbau der Porsche SE in Zuffenhausen zu einer erheblichen Aufwertung des Stadtteils, da viele der alten Fabrikgebäude durch hochmoderne Neubauten ersetzt wurden und weitere folgen werden.

STUTTGART-WEILIMDORF

Ein weiterer Rückgang des Leerstands von 3,2 % auf zwischenzeitlich 2,4 % bzw. 9.200 m² verfügbarer Fläche und ein nochmaliger Rückgang des Vermietungsvolumens um 15 % auf insgesamt ca. 18.900 m² verdeutlicht den Engpass an verfügbaren Büroflächen in Weilimdorf. Eine Projektentwicklung mit ca. 15.000 m² ist erst in Vorbereitung, sodass frühestens ab dem 3. und 4. Quartal 2020 wieder neue Flächen verfügbar sein dürften. Die Mietpreise reduzierten sich im Durchschnitt auf 10,30 €/m², in der Spitze liegen sie – bedingt durch die Marktenge – bei 12,50 €/m². Vorteilhaft ist für das Gebiet Weilimdorf die Entscheidung der Stuttgarter Straßenbahnen, direkt angrenzend an das bislang nur per S-Bahn angebundene Gewerbegebiet ein neues Straßenbahndepot und damit eine Straßenbahnanbindung für das Gebiet zu schaffen. Bis wann mit einer Umsetzung dieses Vorhabens zu rechnen ist, ist derzeit aber noch offen.

Feuerbach/ Zuffenhausen	≤ 500 m²	501 – 1.000 m²	1.001 – 2.000 m²	2.001 – 5.000 m²	> 5.001 m²
% Anteil Fläche	1 %	1 %	5 %	0 %	93 %
m²	559	546	3.495	0	50.000
Ø Mietpreis	11,70 €/m²				
Spitzenmiete	16,00 €/m²				

Weilimdorf	≤ 500 m²	501 – 1.000 m²	1.001 – 2.000 m²	2.001 – 5.000 m²	> 5.001 m²
% Anteil Fläche	21 %	7 %	0 %	0 %	72 %
m²	3.234	1.078	0	0	11.088
Ø Mietpreis	10,30 €/m²				
Spitzenmiete	12,50 €/m²				

MAYOFFICE, Stuttgart-Feuerbach

Quelle: GIEAG Immobilien AG

Stuttgarter Osten:
Ein neues Bild entsteht

Der Neckarpark und das Gebiet Löwentor in Cannstatt sorgen für ein wenig Spielraum auf dem Büroimmobilienmarkt, während sich südöstlich des Neckars vor allem aufgrund fehlender Neubauten wenig bewegt.

BAD CANNSTATT

75 % der Vermietungsumsätze im Stuttgarter Osten wurden in Bad Cannstatt getätigt. Auch der 10-Jahres-Durchschnitt wurde um 10.000 m² übertroffen. Die großen zusammenhängenden Flächen in diesem Gebiet führten zu einer starken Nachfrage bei Nutzern aus Industrie, öffentlicher Hand und Beratung. Deshalb ist inzwischen auch hier die Leerstandsrate mit 2,3 % oder 20.000 m² noch verfügbarer Fläche, verteilt auf 65 Objekte, äußerst gering.

Entspannung ist durch weitere Entwicklungen im Neckarpark in Sicht. Der letzte Bebauungsplan für den Neckarpark wird voraussichtlich im 1. Halbjahr 2019 rechtskräftig, sodass mit der Wohnbebauung hinter den bereits im Bau befindlichen Gewerbebauten rasch begonnen werden kann. Hier wird neben hochwertigen Büroarbeitsplätzen Wohnraum für insgesamt ca. 2.100 Menschen entstehen.

Die Bürogebäude Q4 und Q7 der DIBAG entlang der Daimlerstraße werden bis Ende des 2. Quartals 2019 fertiggestellt und bezogen sein. Das Gebäude Q1, ebenfalls von der DIBAG entwickelt, ist inzwischen im Bau, mit der Vollendung wird Ende 2019 gerechnet. Zwischenzeitlich ist der Architektenwettbewerb für das Eckgrundstück Q8 (Mercedesstraße/Daimlerstraße) entschieden, sodass auch hier von einem zeitnahen Baustart ausgegangen werden kann. Für die Grundstücke Q20 und Q9 gibt es erste Überlegungen für mögliche Nutzungen.

Im Gebiet Löwentor stehen die ersten Gebäude des zukünftigen Eingangstors zum Gebiet. Ende des 2. Quartals 2019 wird der erste von drei Baukörpern des „leo Business Campus Stuttgart“ komplett fertig und vollständig vermietet sein. Baustart der weiteren Baukörper direkt an der Kreuzung Pragstraße/Löwentorstraße bzw. an der Pragstraße ist im Lauf des Jahres 2019. Insgesamt entstehen ca. 16.000 m² modernste Bürofläche.

Das derzeit ebenfalls im Bau befindliche Projekt der DIBAG an der Löwentorstraße ist zwischenzeitlich zu 100 % an zwei Nutzer aus der Automobilindustrie vermietet, seine Fertigstellung ist für Ende 2019 geplant.

Auch der bereits vor Jahren angekündigte „Mahle Future Campus“ im Bereich der Quellenstraße und der Pragstraße geht seit dem 4. Quartal 2018 in die Umsetzung. Die alten Produktionsgebäude entlang der Pragstraße sind abgerissen, die Aushubarbeiten für den insgesamt ca. 24.000 m² großen Campus können beginnen. Eine Fertigstellung des gesamten Vorhabens wird für 2021 erwartet.

WANGEN/HEDELFINGEN

Der Teilmarkt Wangen/Hedelfingen erwies sich, bedingt durch fehlende Neubauprojekte, auch 2018 als wenig dynamisch. Insgesamt wurden lediglich sieben Verträge über Flächen bis 1.000 m² unterzeichnet. Fünf dieser sieben Verträge beziehen sich auf Flächen zwischen 500 und 1000 m2, und diese Flächen wiederum befinden sich in Gebäuden, die bereits vor rund 15 Jahren errichtet wurden. Kleinere Verträge bezogen sich auf ältere Gebäude mit einfacherer Ausstattung.

Entsprechend bewegte sich das Mietpreisniveau für diesen Bereich zwischen 8,00 und 12,00 €/m².

Veränderungen könnten durch zwei Entwicklungen entstehen: eine im Bereich der Ulmer Straße und eine weitere im Hammerwerk in Obertürkheim. Beim zweiten Projekt handelt es sich um die Revitalisierung und moderne Erweiterung ehemaliger Produktionsflächen im Loftstyle.

Bad Cannstatt/ Wangen/Hedelfingen	≤ 500 m²	501 – 1.000 m²	1.001 – 2.000 m²	2.001 – 5.000 m²	> 5.001 m²
% Anteil Fläche	11 %	15 %	16 %	38 %	20 %
m²	3.795	5.175	5.520	13.110	6.900
Ø Mietpreis	13,70 €/m²				
Spitzenmiete	15,90 €/m²				

leo Business Campus Stuttgart, Stuttgart-Bad Cannstatt

Quelle: LBBW Immobilien Development GmbH

Stuttgarter Süden:
In Teilen recht dynamisch

Insgesamt am erfreulichsten bietet sich die Büromarktsituation in Leinfelden-Echterdingen und in Stuttgart-Vaihingen dar. Die Projektentwicklungen „VISION ONE“ und „NEO“ tragen überdies viel zur Wertigkeit der Standorte bei.

VISION ONE, Leinfelden-Echterdingen

Quelle: Bülow AG

Degerloch	≤ 500 m²	501 – 1.000 m²	1.001 – 2.000 m²	2.001 – 5.000 m²	> 5.001 m²
% Anteil Fläche	33 %	67 %	0 %	0 %	0 %
m²	1.056	2.144	0	0	0
Ø Mietpreis			12,00 €/m²		
Spitzenmiete			13,00 €/m²		

Fasanenhof	≤ 500 m²	501 – 1.000 m²	1.001 – 2.000 m²	2.001 – 5.000 m²	> 5.001 m²
% Anteil Fläche	58 %	22 %	20 %	0 %	0 %
m²	3.886	1.474	1.340	0	0
Ø Mietpreis			11,60 €/m²		
Spitzenmiete			14,50 €/m²		

Leinfelden-Echterdingen	≤ 500 m²	501 – 1.000 m²	1.001 – 2.000 m²	2.001 – 5.000 m²	> 5.001 m²
% Anteil Fläche	9 %	6 %	7 %	23 %	55 %
m²	1.584	1.056	1.232	4.048	9.680
Ø Mietpreis			13,50 €/m²		
Spitzenmiete			14,50 €/m²		

DEGERLOCH

Auch 2018 sind keine Umsatzsteigerungen im Bereich von Degerloch erkennbar. Bedingt durch das fehlende Angebot wurden fast ausschließlich Verträge im Gewerbegebiet Tränke unterzeichnet, lediglich ein Vertrag konnte im Umfeld des Albplatzes abgeschlossen werden. Das noch verfügbare Angebot von rund 17.500 m² verteilt sich größtenteils auf Gebäude im Gebiet Tränke. Flächen, die nicht einem zeitgemäßen Standard entsprechen oder anderweitig einen Mangel aufweisen, werden auch hier noch länger in der Vermarktung bleiben.

Bereits seit Jahren gilt der Standort rund um den Albplatz aufgrund des attraktiven infrastrukturellen Umfelds als interessant, allerdings gibt es dort derzeit praktisch keine Angebote. Immerhin dürften durch den Wegzug eines Großnutzers dem Markt spätestens ab 2022 wieder größere Flächen zur Verfügung gestellt werden. Eine weitere Entwicklung direkt am Albplatz wird das Angebot an Büroflächen ebenfalls erhöhen, doch auch diese Flächen werden voraussichtlich erst ab den Jahren 2021/2022 auf den Markt kommen.

LEINFELDEN-ECHTERDINGEN

Im Gebiet Leinfelden-Echterdingen ist das Flächenangebot wie andernorts auch deutlich zurückgegangen. Dies gilt ebenso für den Flughafen Stuttgart, der zum Markt Leinfelden-Echterdingen zählt. Große Teile der seit Längerem leer stehenden ehemaligen Telekom-Flächen im Bereich Fasanenweg in Leinfelden-Unteraichen konnten nachvermietet werden und ein Bestandsmieter am Standort hat seine Fläche vergrößert. Das 2018 begonnene Projekt der Bülow AG, „VISION ONE“, in der Dieselstraße in Echterdingen kann ebenfalls einen ersten Vermietungserfolg verbuchen, Mieter ist ein Unternehmen der IT-Branche. Insgesamt wird dort ein Bürocampus mit drei Gebäuden und einem Gesamtvolumen von rund 26.000 m² entstehen. Das „VISION ONE“ stellt einen weiteren großen Baustein in der Umgestaltung des Gewerbegebietes im Norden von Echterdingen dar, dessen Gesicht sich bereits seit Jahren ändert. Durch die Fertigstellung des neuen REWE-Standorts direkt an der B 27, nahe der Ausfahrt der Autobahn A 8, und die parallel erfolgte Entwicklung des gegenüber liegenden Gebiets wurde der letzte in die Jahre gekommene Bereich dieses Areals nachhaltig aufgewertet.

Mit einer Gesamtvermietung von 17.600 m² im Jahr 2018 konnte nicht an das außerordentliche Ergebnis von 2017 angeknüpft werden. Dieses war allerdings auch geprägt vom Großabschluss der Daimler AG, die in Leinfelden-Unteraichen bis 2021 den neuen „Daimler-Trucks Campus“ errichten wird. Derzeit herrscht im Bereich Leinfelden-Echterdingen ein niedriger Leerstand von lediglich 2,6 % der Flächen bzw. ca. 12.300 m², verteilt auf unzählige Kleinflächen und damit nur eingeschränkt vermarktbar. Moderne Büroflächen werden erst ab der Fertigstellung des „VISION ONE“ in Echterdingen wieder zur Verfügung stehen.

FASANENHOF

Das Gebiet Fasanenhof entwickelt sich stetig weiter. Sowohl der Start-up Incubator der GFT AG als auch der Standort des Design Office mit seinem Co-Working-Konzept haben zur Belebung des Gebiets beigetragen. Der Baustart zur Verlängerung der Stadtbahnlinie U6 bis zum Stuttgarter Flughafen ist für 2019 vorgesehen, ihre Fertigstellung für 2021.

Der seit dem 4. Quartal 2017 im Bau befindliche „Bürocampus Fasanenhof“ wird 2019 fertig und vollvermietet sein. Ein weiterer Bauabschnitt ist vorbereitet und kann zeitnah errichtet werden. Ein kleiner Büroneubau am Standort mit rund 3.800 m² ist auch nahezu vollvermietet.

Hinsichtlich der abgeschlossenen Verträge ist ein Rückgang sowohl bei der Anzahl als auch bei der vermieteten Fläche feststellbar. Das Vermietungsergebnis von ca. 6.700 m² liegt klar unter dem 10-Jahres-Durchschnitt von 10.800 m². Von den abgeschlossenen Verträgen bezog sich nur einer auf eine Fläche mit mehr als 1.000 m², alle anderen lagen darunter. Die Leerstandsquote bewegt sich mit 12,0 % deutlich über den ansonsten für Stuttgart üblichen Zahlen, was allerdings dem älteren Gebäudebestand und den erforderlichen Sanierungsarbeiten geschuldet ist. Eigentümer sollten die momentane Situation nutzen und notwendige Revitalisierungen/Neubauprojekte jetzt durchführen.

VAIHINGEN/MÖHRINGEN

Der Rohbau der Daimler AG ist in weiten Teilen fertiggestellt und dürfte wie geplant im Zeitfenster 2020/2021 an seine Nutzer übergeben werden. Beim zweiten Großprojekt, dem Neubau der Allianz AG, laufen immer noch vorbereitende Maßnahmen, Baubeginn ist voraussichtlich Ende 2020.

Das Büroprojekt „Neo“ in der Ruppmannstraße mit einer Fläche von ca. 17.700 m², im 2. Quartal 2018 spekulativ gestartet, kann den ersten Mietvertrag mit einem bekannten Fitnessstudiobetreiber vorweisen, der hier eine Niederlassung auf 1.700 m² etablieren wird. Die Fertigstellung des Projekts ist für das 4. Quartal 2019 vorgesehen. Aufgrund der engen Marktlage ist von einer Vollvermietung bis dahin auszugehen. Ein weiteres Projekt entsteht ab Ende 2019 mit rund 3.500 m² im Bereich Kupferstraße. Zwei freigezogene Gebäude auf dem Daimler Campus in Möhringen konnten zum Großteil an Nutzer aus dem Bereich der Kreativindustrie und der Automobilindustrie nachvermietet werden.

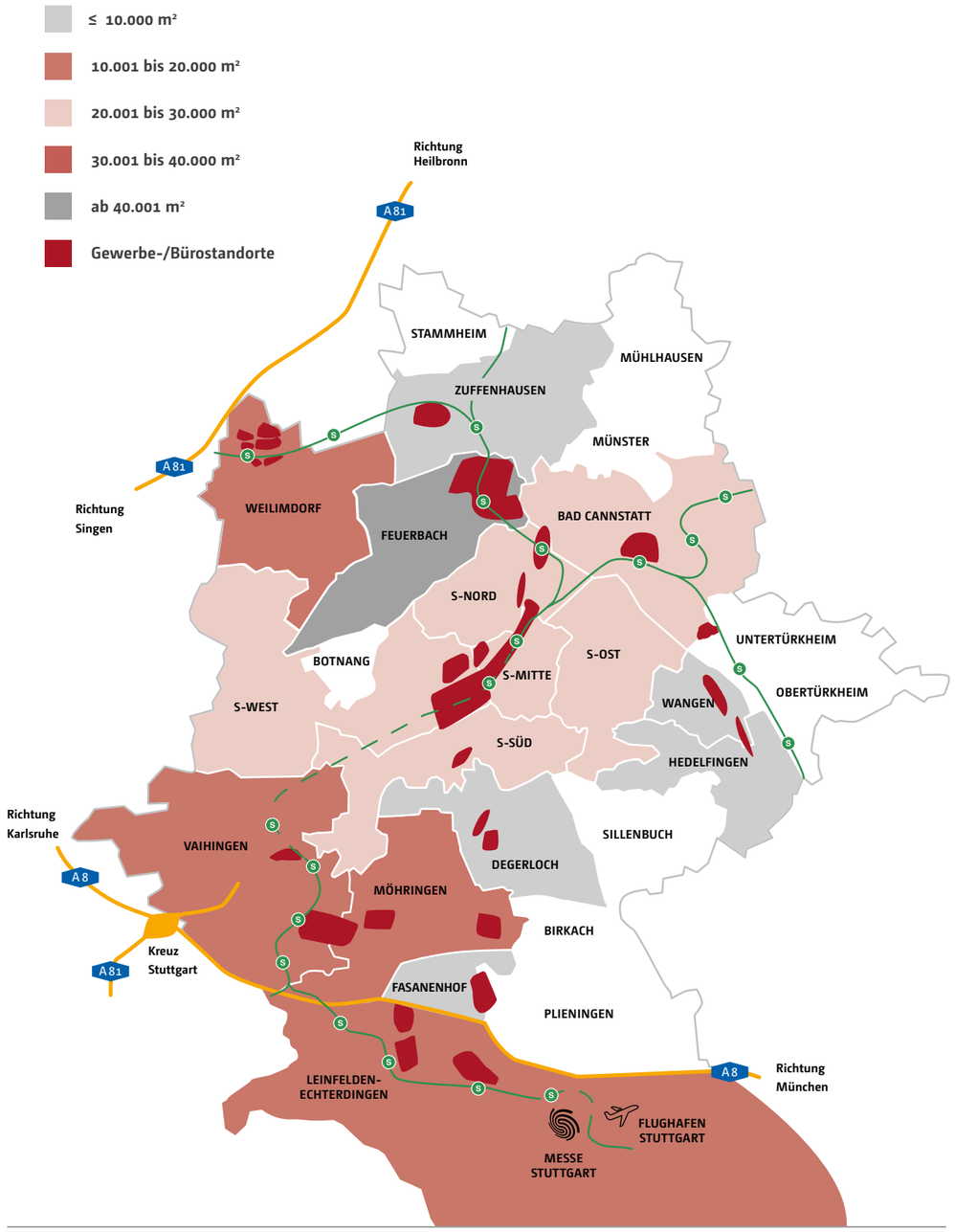
Der Bedarf an größeren neuwertigen Flachen lässt sich auch hier erst in ein paar Jahren durch eine weitere Projektentwicklung im Umfeld des Daimler Campus in Möhringen mit zwei Bürotürmen und einer Gesamtfläche von 50.000 m² BGF beantworten. Ein Architektenwettbewerb für das Projekt begann 2018.

Die Umsätze in Vaihingen/Möhringen konnten 2018 zwar nicht an die Vorjahre anknüpfen, allerdings ist die Vertragsanzahl mit 26 Verträgen die mit Abstand höchste für einen Teilmarkt in Randlage. Die Verträge verteilen sich gleichmäßig auf alle Flächengrößen, Beweis für das breite Interesse an diesem Standort. Deutliche Unterschiede gibt es bei den Mietpreisen, bedingt durch die Nähe zur S-Bahn. So ist das lediglich per Straßenbahn angebundene Möhringer Gebiet mit einem weniger ausgeprägten Dienstleistungscharakter insgesamt etwas schwächer einzuschätzen.

Verschiedene Baumaßnahmen verändern das Gebiet zwischen Vaihingen und Möhringen derzeit erheblich. Der Vollanschluss der Breitwiesenstraße an die wichtige Verkehrsachse Nord-Süd-Straße sollte im 3. Quartal 2019 abgeschlossen sein. Im Doppelhaushalt 2018/2019 der Stadt Stuttgart wurde zudem die Anpassung der Nord-Süd-Straße an die zukünftigen verkehrlichen Anforderungen beschlossen, entsprechende Planungen sind angelaufen.

Vaihingen/Möhringen/ STEP	≤ 500 m²	501 – 1.000 m²	1.001 – 2.000 m²	2.001 – 5.000 m²	> 5.001 m²
% Anteil Fläche	10 %	19 %	11 %	40 %	20 %
m²	3.020	5.738	3.322	12.080	6.040
Ø Mietpreis	Vaihingen: 12,80 €/m², Möhringen: 11,70 €/m²				
Spitzenmiete	Vaihingen: 15,50 €/m², Möhringen: 12,50 €/m²				

Büromarkt Stuttgart: Flächenumsätze 2018



Prognosen
2019

Die Dynamik des Wirtschaftsstandorts trifft auf ein knappes Angebot, sodass sich die Entwicklung von Bestandsflächen als lohnendes Unterfangen erweisen dürfte. Neue Arbeits- und innovative Produktionsformen werden den Bedarf auch in den kommenden Jahren bestimmen.

Die Aussichten für 2019:
Ein Jahr mit Herausforderungen

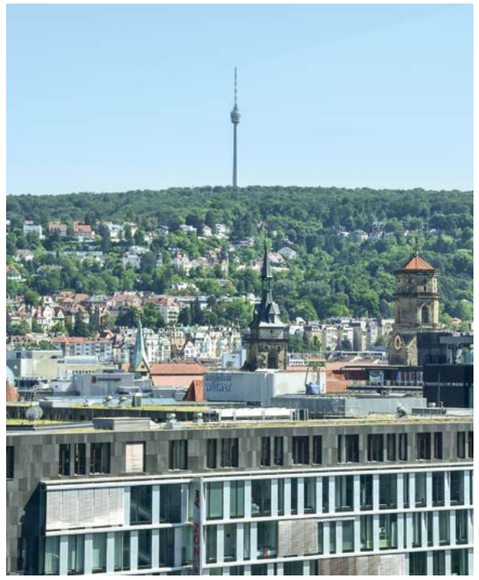
Die Tatsache, dass 2019 zwar Neubauflächen fertiggestellt werden, aber größtenteils schon vermietet sind, verschärft die Situation am Markt. Dies betrifft nicht nur Teilgebiete, sondern das gesamte Stadtgebiet Stuttgart. Für 2019 gehen wir insgesamt von einem Umsatz leicht unter Vorjahresniveau aus.

Die Hauptgründe für einen erneut sinkenden Gesamtumsatz auf geschätzt etwa 200.00 m² sind die Marktenge und die fehlenden Neubauprojekte. Die in den vergangenen Jahren erfolgten Fertigstellungen reichen nicht aus, dafür ist der Standort einfach zu dynamisch. Weitere moderne Flächen sind unabdingbar für eine gute Entwicklung. Das zeigt sich auch daran, dass die Nachfrage nach modernen Flächen nicht nur aus dem Dienstleistungssektor kommt. Auch die Industrie benötigt Neubauflächen mit mehr Flexibilität in der Grundrissausnutzung und Möglichkeiten einer variablen Bespielung. In Bezug auf die Qualität des Arbeitsplatzes und sein Umfeld hat ein Umdenken eingesetzt, das sich auch in entsprechendem Bedarf niederschlägt. Hinzu kommt, dass auch die Verwaltung und die öffentliche Hand, bedingt durch die seit Jahren stetig wachsende Konjunktur, Nachholbedarf bei Büroflächen haben, was die Nachfrage weiter steigert.

Aufgrund der relativen Knappheit auf dem Markt ließen sich Bestandsflächen mit guter Qualität in den vergangenen zwei Jahren gut vermarkten. Parallel dazu verteuerte sich das Angebot, ein Trend, der 2019 anhalten dürfte. Der in der Vergangenheit vorhandenen Mischung an Flächen mittlerer und einfacher Qualität und parallel dazu neuen Flächen in hoher Qualität stand ein ebenso breit gefächerter Bedarf gegenüber. Von einem solchen Spektrum kann auf der Angebotsseite heute nicht mehr die Rede sein, erst ab 2023 wird die Auswahl wieder deutlich größer und ausgewogener werden.

Für Eigentümer von Büroflächen aller Art wird es in der Zwischenzeit entscheidend sein, einerseits mit angepassten Produkten auf die gestiegenen Bedürfnisse der Nutzer zu reagieren und andererseits keine überzogenen Mietpreise anzusetzen, wenn langfristige Verträge das Ziel sind. Der Unternehmensstandort Stuttgart zeichnet sich durch gute und vertrauensvolle Geschäftsbeziehungen zwischen Immobilienanbietern und Flächen nachfragenden Unternehmen aus. Opportunistische Mietansätze würden das gute Verhältnis eher trüben und könnten dazu führen, dass potenzielle Nutzer in Erwartung einer sich in absehbarer Zeit verändernden Marktsituation entsprechend agieren.

Die enorme Dynamik des Standorts Stuttgart beruht insbesondere darauf, dass man hier Vielfalt lebt, dass man mit Neugier und Begeisterung innovativ denkt und handelt. Dies dürfte auch die beste Voraussetzung dafür sein, kommende Herausforderungen gemeinsam zu meistern.



Ihre Ansprechpartner
Unser Team in Stuttgart freut sich auf Sie!

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 der Basis unserer detaillierten Kenntnisse und der langjährigen Erfahrung unserer Berater finden wir genau die richtige Strategie für Ihre Immobilie.

Sie erreichen uns unter:

T — +49 711/20702-700
F — +49 711/20702-702

Informationen im Internet:

www.eug-realestate.de
www.bueroflaeche-stuttgart.de

ULRICH NESTEL
Leiter Bürovermietung & Einzelhandel Stuttgart

T — +49 711/20702-710
M — Ulrich.Nestel@eug-re.de

SEBASTIAN DEGEN
Berater Bürovermietung

T — +49 711/20702-711
M — Sebastian.Degen@eug-re.de

HELGA SCHÖNER
Beraterin Bürovermietung & Ansprechpartnerin Research

T — +49 711/20702-714
M — Helga.Schoener@eug-re.de

MATTHIAS HÄGELE
Berater Bürovermietung

T — +49 711/20702-712
M — Matthias.Haegele@eug-re.de

JESSICA NASCHKE
Beraterin Bürovermietung

T — +49 711/20702-713
M — Jessica.Naschke@eug-re.de

KATHARINA BARWIND
Vertriebsassistentin

T — +49 711/20702-704
M — Katharina.Barwind@eug-re.de

Unsere Standorte
E & G Immobilien

Durch unsere Standorte in Stuttgart und München sind wir auf dem süddeutschen Gewerbeimmobilienmarkt zu Hause. Aber auch im Bereich der privaten Immobilienvermittlung sind wir in der Region Stuttgart mit unseren Shops für Sie da.

E & G REAL ESTATE STUTTGART

Börsenplatz 1
70174 Stuttgart

T — +49 711/20702-700
M — info@eug-re.de

E & G REAL ESTATE MÜNCHEN

Herzog-Rudolf-Straße 1
80539 München

T — +49 89/1795 94-0
M — info@eug-re.de

E & G PRIVATE IMMOBILEN STUTTGART

Börsenplatz 1
70174 Stuttgart

T — +49 711/20702-800
M — stuttgart@eug-pi.de

E & G PRIVATE IMMOBILIEN ESSLINGEN

Pliensaustraße 7
73728 Esslingen

T — +49 711/310 593 9-0
M — esslingen@eug-pi.de

E & G PRIVATE IMMOBILEN LUDWIGSBURG

Stadtkirchenplatz 4
71634 Ludwigsburg

T — +49 7141/29 99 19-0
M — ludwigsburg@eug-pi.de

E & G PRIVATE IMMOBILEN SINDELFINGEN

Planiestraße 15
71063 Sindelfingen

T — +49 7031/73 44 68-0
M — sindelfingen@eug-pi.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.
Der Bericht und alle Teile daraus sind urheberrechtlich geschützt, eine Vervielfältigung oder Publikation bedarf der schriftlichen Zustimmung der E & G Real Estate GmbH.

E & G Real Estate
unsere Leistungen

Mit einem Höchstmaß an Diskretion und Seriosität behalten wir für Sie stets die Orientierung in den sich schnell verändernden Märkten. Unser Erfolg basiert 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 in den Bereichen Büro, Einzelhandel sowie Industrie und Logistik 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

AN- UND VERMIETUNG
Büro-, Einzelhandels-, Industrie- und Logistikflächen

INVESTMENTANALYSE UND -BERATUNG
Beratung beim Kauf/Verkauf aller Assetklassen

IMMOBILIENBEWERTUNG
Fundierte Analysen nach nationalen & internationalen Standards

BUNDESWEIT VERNETZT
Durch GPP an allen Top-7-Standorten vertreten

RESEARCH
Beobachtung und Analyse der Märkte

TRANSAKTIONSBEGLEITUNG
Persönlich und konsequent über alle Phasen einer Transaktion

WEITERE PUBLIKATIONEN

- Investmentmarktbericht Stuttgart
- Industrie- & Logistikmarktbericht Stuttgart
- Büro- & Investmentmarktbericht München

Die Publikationen und zusätzliche Informationen erhalten Sie kostenfrei per E-Mail unter info@eug-re.de und online unter 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.

GERMAN PROPERTY PARTNERS

GPP STANDORTE

- Hamburg
- Berlin
- Düsseldorf
- Köln
- Frankfurt a. M.
- Stuttgart
- München

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

T — +49 711/20702-700 **E** — info@eug-re.de

F — +49 711/20702-702 **W** — www.eug-realestate.de

Amtsgericht Stuttgart, HRB 733293 Geschäftsführer: Mario Caroli, Björn Holzwarth

GERMAN PROPERTY PARTNERS