

BÜROMARKTBERICHT REGION STUTTGART 2013

Böblingen Esslingen Göppingen Ludwigsburg Waiblingen



Spitzenplatz unter den deutschen Städten



Insgesamt 179 Kommunen machen die attraktive Metropolregion im Herzen Europas aus

Die baden-württembergische Landeshauptstadt gilt national wie auch international als ein bedeutender Wirtschaftsstandort und ist bekannt für seine hohe Lebensqualität und eine der bedeutendsten Kulturmetropolen Deutschlands. Stuttgart hat über 590.000 Einwohner und ein großes Potential, denn in einem Radius von lediglich 50 km erreicht man knapp 4 Millionen Menschen.

Nicht nur Großunternehmen, wie Daimler, Bosch, Porsche, Zeiss, Würth oder Trumpf sondern auch die mittelständischen Familienunternehmen prägen bis heute die Wirtschaft der Region, die durch einen breiten Branchenmix gekennzeichnet ist.

Angesehene Universitäten, hoch qualifizierte Arbeitskräfte und eine zentrale Lage sorgen für eine hohe Attraktivität als Unternehmensstandort. Aus der daraus resultierenden Zuwanderung, leitet sich eine stetige Nachfrage nach gewerblichen Immobilien und Wohnraum ab.

Deutscher
Immobilienmarkt mit
hervorragender Bilanz

Trotz der allgegenwärtigen Diskussionen um die Staatsschulden in Europa und dem Umgang mit dieser Krise, legte die deutsche Wirtschaft über das Jahr eine dynamischere Entwicklung hin.

Die Spitzenmieten legten aufgrund einer nennenswerten Anzahl von Anmietungen im höherpreisigen Flächensegment in den meisten Städten im Jahresvergleich zum Teil deutlich zu.

Wachstumsimpulse wie ein starker Wirtschaftsmotor mit soliden politischen Rahmenbedingungen heben Deutschland hervor.

Der Gewerbeinvestmentmarkt, der unter anderem von den sehr positiven Flächenumsatzzahlen des Bürovermietungs- und Logistikmarktes, der guten Stimmung im Einzelhandel sowie den vergleichsweise guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen profitierte, strahlte auf nationale wie auch internationale Investoren eine ungebrochene Attraktivität aus.

Großprojekte prägen
das Bild der
Landeshauptstadt

Der Stuttgarter Markt für Büroimmobilien zeigt sich in einer guten Verfassung. Der Flächenumsatz am Stuttgarter Büromarkt war im vergangenen Jahr im Langzeitvergleich stabil. Der Flächenumsatz fällt 2012 mit insgesamt 190.000 m² deutlich niedriger aus als im Rekordjahr 2011. Räumlicher Schwerpunkt des Umsatzgeschehens 2012 ist die Stuttgarter City und die Innenstadtbereiche. Die Spitzenmiete konnte sich gegenüber dem Vorjahr auf 19,50 EUR pro m² erhöhen.

Als Folge der moderaten Fertigstellungsrate in 2010 und 2011 und der überdurchschnittlichen Vermietungsleistungen in 2012 sank der Leerstand auf unter 5,5 % und wird aufgrund der starken Nachfrage, der guten Vorvermietungsquote bei Neubauobjekten sowie dem nachhaltigen Flächenumsatz im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten stabil und am niedrigsten bleiben.

Das Stadtprojekt Stuttgart 21 wird den Immobilienmarkt nachhaltig beeinflussen, da die frei werdenden innerstädtischen Gleisanlagen durch dessen Untertunnelung Entwicklungspotential von rund 100 Hektar innerstädtischer Gleisflächen mit entsprechenden positiven Impulsen für die Immobilienwirtschaft eröffnen. Kernstück von Stuttgart 21 ist der Umbau des Kopfbahnhofes in einen unterirdischen Durchgangsbahnhof.

Mietpreisniveau (in €/m²)

Stuttgart

City

Bestand normal	10,00 - 12,00
Bestand modern	12,50 - 15,50
Neubau	15,00 - 19,50

Cityrand

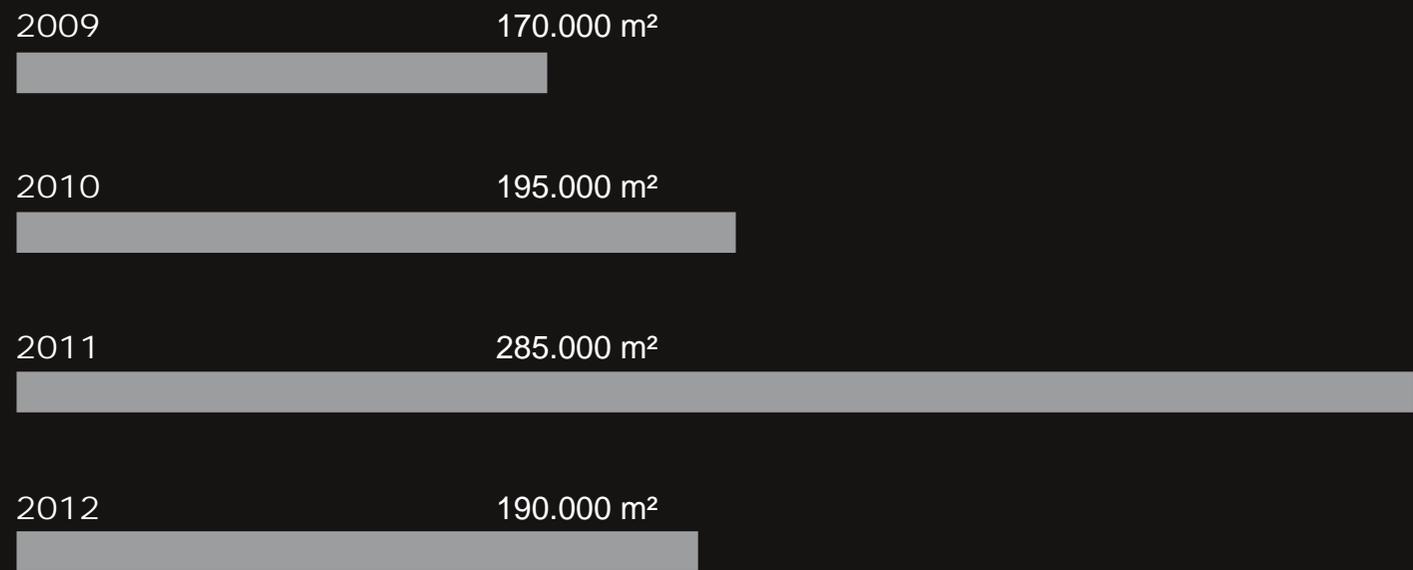
Bestand normal	9,00 - 10,50
Bestand modern	11,00 - 13,50
Neubau	13,00 - 15,50

Nebenlagen

Bestand normal	8,00 - 9,50
Bestand modern	9,00 - 12,00
Neubau	11,50 - 13,50

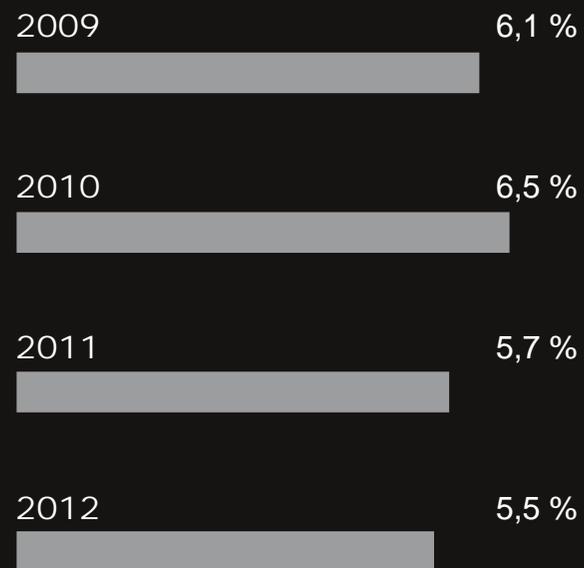
Flächenumsatz

Stuttgart



Leerstandsquote

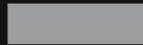
Stuttgart



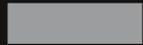
Spitzenmieten

Stuttgart

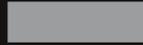
2009

18,00 EUR pro m²

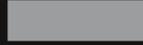
2010

17,50 EUR pro m²

2011

18,50 EUR pro m²

2012

19,50 EUR pro m²

Die Landkreise
Böblingen, Esslingen,
Göppingen, Ludwigsburg
und der Rems-Murr-Kreis
gehören zur
Wirtschaftsstarken
Region Stuttgart

Firmen mit Tradition, aber auch junge und innovative Unternehmen, bestimmen heute die wirtschaftliche Struktur der Region. Hier sitzen Spitzenunternehmen des Anlagen- und Maschinenbaus sowie aus der Zulieferindustrie für die Automobilbranche.

Die Anbindung an die Bundesstraße und Autobahn, Stuttgarter City, Messe und Flughafen ist optimal. Zudem beeinflusst die zentrale Lage in der Region Stuttgart, die gute Erreichbarkeit, der Zugriff auf ein großes Kunden- und Arbeitskräftepotential und ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot die Investitions- und Ansiedlungsbereitscheidungen von Unternehmen positiv.

Der Büroimmobilienmarkt ist aufgrund seiner Größe sowie der lediglich begrenzten überregionalen Ausstrahlung vorrangig von lokaler Bedeutung. Das Angebot an Neubauf Flächen ist begrenzt, aber im Zuge initiiert er Objekte das Kernstück der Stadterneuerung. Der Leerstand an preiswerten Bestandsobjekten weist eine erneute, wenn auch gebremste Zunahme auf. In innerstädtischen Immobilien muss kräftig investiert werden, bzw. durch Großdimensionierte Projektentwicklungen über mehrere Baublöcke ein Angebot entwickelt werden, das den künftigen Produktzyklus kennzeichnen: Stadtimmobilen mit einer Nutzungsmischung von Büro- und Shoppingeinheiten sowie öffentlichen Dienstleistungen und Wohnen.

Das Mietniveau an Büroflächen bewegt sich zwischen 4,00 und 9,50 EUR pro m². Im Neubaubereich werden Büromieten bei exponierten Objekten mit Topausstattung zwischen 8,00 und 12,50 EUR pro m² erzielt.

Mietpreisniveau (in €/m²)

Böblingen

City

Bestand normal

7,00 - 8,00

Bestand modern

7,50 - 9,50

Neubau

10,50 - 12,50

Cityrand

Bestand normal

6,00 - 7,00

Bestand modern

7,00 - 8,50

Neubau

10,00 - 12,00

Mietpreisniveau (in €/m²)

Esslingen

City

Bestand normal

7,00 - 8,00

Bestand modern

7,50 - 9,00

Neubau

10,00 - 12,50

Cityrand

Bestand normal

6,00 - 7,00

Bestand modern

7,00 - 8,50

Neubau

9,50 - 11,50

Mietpreisniveau (in €/m²)

Göppingen

City

Bestand normal

5,00 - 6,00

Bestand modern

6,00 - 8,00

Neubau

8,50 - 11,50

Cityrand

Bestand normal

4,00 - 5,50

Bestand modern

5,50 - 6,50

Neubau

8,00 - 9,00

Mietpreisniveau (in €/m²)

Ludwigsburg

City

Bestand normal

5,00 - 6,00

Bestand modern

6,50 - 8,50

Neubau

9,00 - 10,50

Cityrand

Bestand normal

4,50 - 5,50

Bestand modern

5,50 - 6,50

Neubau

8,00 - 9,00

Mietpreisniveau (in €/m²)

Waiblingen

City

Bestand normal

5,50 - 6,50

Bestand modern

7,00 - 8,00

Neubau

8,50 - 10,50

Cityrand

Bestand normal

5,00 - 6,00

Bestand modern

6,50 - 7,50

Neubau

8,00 - 9,50

Bild- Kartennachweis/Quellen

- Proquadrat

Der hier vorliegende Büromarktbericht Region Stuttgart stellt weder eine individuelle Auskunft, Beratung oder Empfehlung, einen dementsprechenden Rat noch ein Gutachten dar.

Die Mieten werden als Kaltmiete berücksichtigt und liefern einen Marktüberblick, ersetzen aber keine Einzelanalyse von Objekten. Die Angaben können in Einzelfällen auch außerhalb der genannten Spannen liegen.

Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass alle Angaben, Daten, Prognosen, Schätzungen, Stellungnahmen und getätigte Aussagen unverbindlich sind und daher keinerlei Garantie oder sonstige Art der Haftung übernommen wird.

Informationen oder Daten (Text, Bild, Grafik, Fotos, Ton, Video oder Animationsdateien) dürfen nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung in irgendeiner Form kopiert, vervielfältigt oder weitergegeben werden, auch nicht auszugsweise.

Transaktionsroutine mit
einer umfassenden
Expertise in allen
Assetklassen

Proquadrat widmet sich der Asset-Klasse Immobilien und liefert bei der Begleitung von Transaktionen jeder Größenklasse kompetente Vermittlungs- und Beratungsdienstleistungen.

Das Immobilienberatungsunternehmen entwickelt maßgeschneiderte Strategien und individuelle Lösungen, die sich sowohl an die lokalen Besonderheiten des deutschen Immobilienmarktes, als auch an die schnellen Marktveränderungen anpassen.

Proquadrat bietet seinen Mandanten vom Erwerb über die Steuerung im Bestand bis zum Verkauf Professionalität und fachliche Kompetenz auf höchstem Qualitätsniveau. Entscheidungsorientierte Analysen, Kampagnenmanagement, Marktstudien und Sonderpublikationen bis hin zu individuellen Research Leistungen runden das Dienstleistungsangebot ab.

Unter der Unternehmenswebsite <http://www.proquadrat.de> kann man sich ausführlich rund um die Uhr zu den überregionalen und regionalen Beratungs- und Dienstleistungsangeboten informieren oder den Immobilienexperten direkt kontaktieren.

Michael Hutta, Gründer & Inhaber Proquadrat

Erfahren Sie mehr

Setzen Sie sich mit uns in Verbindung – wir stellen unsere Expertise gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns darauf, schon bald von Ihnen zu hören.

Proquadrat e.K.
Postfach 11 19
D-73096 Rechberghausen

Telefon +49 (0) 7161 / 65 11 - 660
Telefax +49 (0) 7161 / 65 11 - 661

E-Mail kontakt@proquadrat.de

Internet <http://www.proquadrat.de>

