

Der Büromarkt in Stuttgart im Jahr 2015

Überblick

Der Stuttgarter Büromarkt zeigte sich im Jahr 2015 in bester Verfassung und mit einem Rekordergebnis. Die starke Nachfrage nach Büroflächen führte zum höchsten Vermietungsumsatz und zu erneut gestiegenen Spitzenmieten in der City sowie einer abermals gesunkenen Angebotsreserve. Die Basis dieser Entwicklungen sehen wir unter anderem in der Wirtschafts- und Innovationskraft der Region, in den guten infrastrukturellen Voraussetzungen, im hohen Ausbildungsgrad der Bevölkerung und in der anhaltenden Investitionsbereitschaft der ansässigen Unternehmen.

Sozioökonomische Daten

- | | | | |
|---|----------------------|--|---------------|
| • Einwohner Stadt Stuttgart 31.12.2014: | 612.441 Einwohner | • Bruttoinlandsprodukt Stadt Stuttgart 2013: | 40.697 Mio. € |
| • Einwohner Region Stuttgart 31.12.2014: | 2.694.009 Einwohner | • Gewerbesteuerhebesatz Stuttgart 30.06.2015 | 420 % |
| • Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Stadt Stuttgart 30.06.2014: | 543.650 Beschäftigte | • Kaufkraftkennziffer Einzelhandel Stadt Stuttgart Januar 2015: | 110 |
| • Arbeitslosenquote Region Stuttgart 2014: | 4,8 % | (bezogen auf den durchschnittlichen Pro-Kopf-Wert von Deutschland) | |

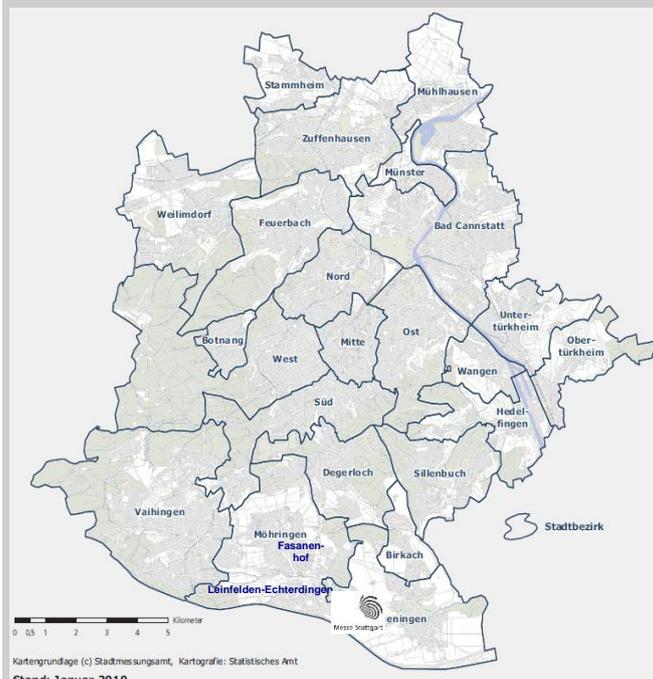
Quellen: IHK Region Stuttgart, Statistisches Landesamt, Arbeitsagentur

Büromarktinformationen in Kürze (Stand 31.12.2015)

- | | | | |
|---|------------------------------|--|-------------------------------|
| • Büroflächenbestand in Stuttgart einschließlich Leinfelden-Echterdingen: | ca. 7.630.000 m ² | • Spitzenmiete Stuttgart-City: | € 22,50 / m ² mtl. |
| • Büroflächenumsatz inklusive Eigennutzer: | ca. 290.000 m ² | • Durchschnittsmiete Stuttgart-City: | € 15,75 / m ² mtl. |
| • Büroflächenleerstand in Stuttgart einschließlich Leinfelden-Echterdingen: | ca. 275.000 m ² | • Spitzenmiete Stuttgart-Innenstadt: | € 18,00 / m ² mtl. |
| | | • Durchschnittsmiete Stuttgart-Innenstadt: | € 12,50 / m ² mtl. |

Quellen: Lorenz, Näve & Collegen, eigene Erhebungen, Marktbeobachtungen, Auswertungen

Marktgebiet und Teilmärkte - Büroflächen

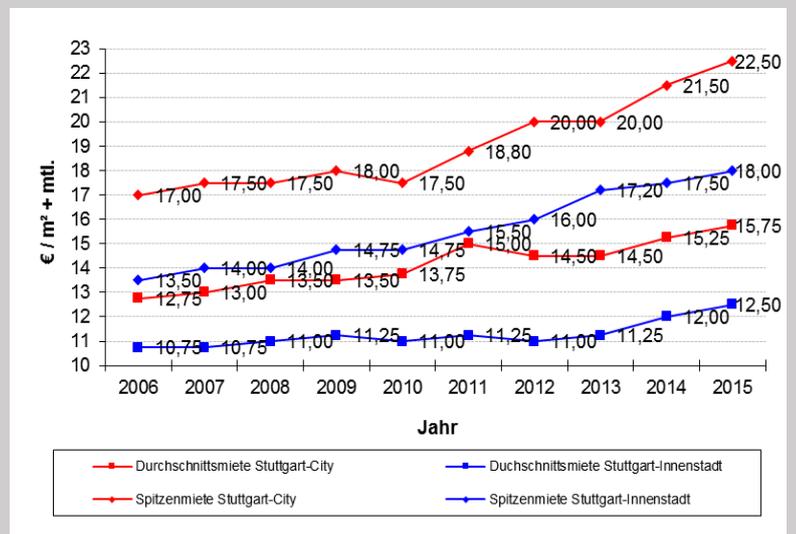
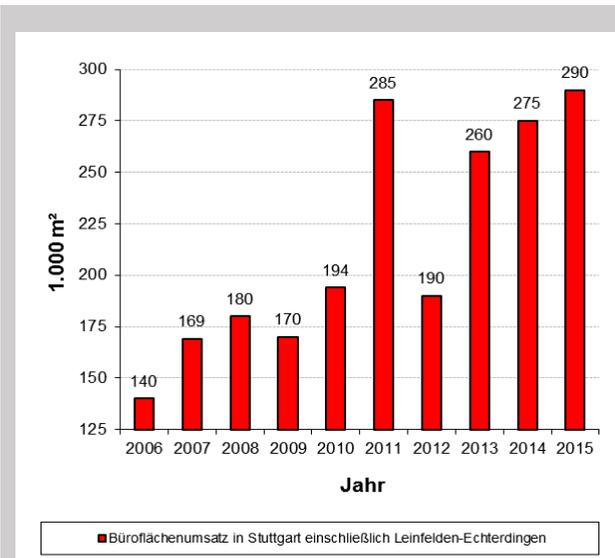


Spitzenmieten Vermietungsleistung in den Teilmärkten: nach Teilmärkten:

	€/ m ² mtl.	m ²
• Weilimdorf:	11,80	43.000
• Feuerbach/Zuffenhausen	12,00	37.500
• Bad Cannstatt/Wangen:	11,50	15.000
• City (Mitte):	22,50	65.500
• Innenstadt (Nord, Ost, Süd, West):	18,00	53.500
• Degerloch:	15,50	1.300
• Vaihingen:	16,50	56.000
• Möhringen:	12,00	
• Fasanenhof:	11,75	10.500
• Leinfelden-Echterdingen	13,75	7.500

Quellen: Lorenz, Näve & Collegen, eigene Erhebungen, Marktbeobachtungen,

Büroflächen - Umsatz – Durchschnittsmiete – Spitzenmiete



Quellen: Lorenz, Näve & Collegen, Erhebungen, Marktbeobachtungen, Auswertungen

Beispielhafte Mietabschlüsse



Schloßstraße, 70176 Stuttgart
ca. 550 m² + 250 m² Büroflächen
Mieter: iT-Dienstleister, Architektur-/Planungsbüro



Silberburgstraße, 70176 Stuttgart
ca. 340 m² Büro-/Praxisflächen
Mieter: Zahnmedizinische Praxis



Kernerstraße/Eugensplatz, 70182 Stuttgart
ca. 400 m² Büroflächen
Mieter: Bauträger / Immobilienbüro

Neubauobjekte/-projekte



Caleido, 70178 Stuttgart
insgesamt ca. 8.700 m² Büroflächen, 2.500 m² Lager-/Archivflächen, 146 Stellplätze, Fertig gestellt in 2014.



Büro-/Hotelprojekt Office ONE
ca. 13.700 m² Büroflächen; ca. 200 Zimmer; 3-Sterne-Kategorie; ca. 320 Stellplätze; projektiert geplante Fertigstellung in 2018



Office-MILANEO, 70173 Stuttgart
insgesamt ca. 5.750 m² Neubau-Büroflächen sowie TG-Stellplätze, Fertig gestellt in 2015.

Zusammenfassung

- Die starke Wirtschaftsentwicklung forcierte die Nachfrage nach Büroflächen und unterstützte den Rekordumsatz.
- Im Jahr 2015 wurden insgesamt ca. 290.000 m² Büroflächen umgesetzt inklusive Eigennutzerumsätzen.
- Mehrere Großanmietungen von Industrieunternehmen (Bosch/Porsche), iT/Telekommunikation und aus dem Bereich „öffentliche Hand“ beflügelten den Büromarkt.
- Eine ebenfalls starke Nachfrage wurde durch die sogenannten „sonstigen Büronutzer“ entfacht, zu denen unter anderem Ärzte, Handelsunternehmen, Ingenieure und Architekten zählen.
- Höhere Spitzenmiete in der City und in manchen Teilmärkten sowie gestiegene Durchschnittsmieten in der City und der Innenstadt.
- Tiefstand der Angebotsreserve und gesunkene Leerstandsquote (ca. 3,6 %).
- Verknappung des Flächenangebots wird zu Einschränkungen bei der Expansion und Flexibilität von Unternehmen sowie zu Be-/Verhinderungen ansiedlungswilliger Unternehmen führen.
- Gut bis hochwertig ausgestattete Objekte stehen im Focus der Nachfrage. Energieeffizienz und Nachhaltigkeit stellen wichtige Nachfragefaktoren dar. Lage, Umfeld und Verkehrsanbindung bleiben Kernkriterien bei Anmietungsentscheidungen.
- Die anhaltende Nachfrage und das reduzierte Flächenangebot fordern nach neuen Büroprojekten und begünstigen Entscheidungen zu Objeksanierungen.