



Büroimmobilienmarktstudie Region Stuttgart 2013

Eine Studie der bulwiengesa AG



*Wirtschaftsförderung
Region Stuttgart*

STÜTTGART



Partner Büroimmobilienmarktstudie Region Stuttgart 2013

Immobilienmarkt-Unternehmen:



Kommunen:



INHALTSVERZEICHNIS

1. VORWORT	4
2. METHODISCHER ANSATZ	5
3. MARKTENTWICKLUNG	7
3.1. ENTWICKLUNG DER BÜROBESCHÄFTIGTEN	7
3.2. BÜROBESCHÄFTIGTENPROGNOSE	9
3.3. BÜROMARKTKENNDATEN	10
4. BÜROFLÄCHENBESTAND	14
4.1. BÜROFLÄCHENBESTAND REGION STUTTGART	14
4.2. UNTERSUCHUNGSRAUM	15
4.3. METHODISCHER ANSATZ DER ERHEBUNG DES BÜROFLÄCHENBESTANDES	16
4.4. STRUKTURMERKMALE	17
4.5. VERÄNDERUNG DES BÜROFLÄCHENBESTANDS IM UNTERSUCHUNGSRAUM SEIT 2007	18
4.7. BÜROFLÄCHENBESTAND IN DER STADT STUTTGART	20
4.8. BÜROFLÄCHENBESTAND IN DEN UMLANDKOMMUNEN	28
5. BÜROFLÄCHENLEERSTAND	35
5.1. METHODISCHER ANSATZ DER ERHEBUNG DES BÜROFLÄCHENLEERSTANDS	35
5.2. BÜROFLÄCHENLEERSTAND IM UNTERSUCHUNGSRAUM	37
5.3. BÜROFLÄCHENLEERSTAND IN DER STADT STUTTGART	38
5.4. BÜROFLÄCHENLEERSTAND IN DEN UMLANDKOMMUNEN	43
6. PROJEKTLISTE – BAUAKTIVITÄT	48
6.1. BÜROPROJEKTE IN STUTTGART	48
6.1. BÜROPROJEKTE IM UMLAND	52
7. BÜROFLÄCHENPOTENZIALE	56
7.1. METHODISCHER ANSATZ DER ERHEBUNG DES BÜROFLÄCHENPOTENZIALS	56
7.2. FLÄCHENPOTENZIAL IM UNTERSUCHUNGSRAUM	57
8. PROGNOSE DES FLÄCHENBEDARFS UND DER NACHFRAGESTRUKTUR	62
8.1. BÜROFLÄCHENBEDARF IN DER REGION STUTTGART BIS 2020	62
8.2. NEUBAUFLÄCHENBEDARF BIS 2020 NACH BRANCHENGRUPPEN IN STUTTGART	65
9. ANNAHMEN ZUM RÄUMLICHEN NACHFRAGEVERHALTEN IN DER STADT STUTTGART	66
9.1. RÄUMLICHE VERTEILUNG DER BÜRONACHFRAGE NACH BÜROTEILRÄUMEN	66
9.2. GEGENÜBERSTELLUNG DER BÜROPOTENZIALE UND -NACHFRAGE NACH BÜROTEILRÄUMEN	67
10. STUTTGARTER GEWERBEGBIETE IM PROFIL	68
11. FAZIT	72
ANHANG	74

1. VORWORT

Gemäß der ifo Konjunkturprognose 2013/2014 wird sich die deutsche Konjunktur nach einem schwachen Winterhalbjahr im Verlauf des Jahres 2013 voraussichtlich beleben. Sofern die Eurokrise nicht erneut massiv eskaliert, sind auch die Perspektiven für das kommende Jahr günstig. Im Jahresdurchschnitt 2013 dürfte das reale Bruttoinlandsprodukt um ca. 0,6 % zunehmen. Für 2014 ist ein Zuwachs um 1,9 % zu erwarten. Die deutsche Immobilienwirtschaft hat sich in der jüngsten Krise bislang als durchaus robust erwiesen. Insbesondere in den Immobilienhochburgen ist der Anlagedruck privater und institutioneller Investoren deutlich zu spüren. Dennoch sieht die Deutsche Bundesbank aktuell keine Gefahr einer Immobilienblase in Deutschland.

Mit einem Sachwert von über 9 Bio. Euro und einem jährlichen Umsatz von rund 150 bis 200 Mrd. Euro stellt die Immobilienwirtschaft einen der bedeutendsten Märkte innerhalb der Volkswirtschaft dar. Dies gilt auch für die Region Stuttgart, in der der Büroimmobilienbestand auf einen Wert von etwa 30 Mrd. Euro geschätzt wird.

Der Büromarkt nimmt dabei einen hohen Stellenwert ein. Die rund 350 Mio. qm Büroflächen in Deutschland stellen einen Wert von etwa 600 Mrd. Euro dar. Auf die Stadt Stuttgart übertragen bedeutet dies bei einem aktuellen Bestand von rd. 7,07 Mio. qm MF-G einen Wert von rund 17 Mrd. Euro. Auf der anderen Seite sind Probleme auf dem Büromarkt nicht zu verkennen.

Eine Zahl soll dies verdeutlichen: Der derzeitige Leerstand von gut 770.000 qm MF-G in der Region Stuttgart entspricht einem jährlichen Mietausfall von 85 bis 95 Mio. Euro. Darin erkennt man die volkswirtschaftliche Bedeutung dieses Marktsegments.

Die durchgeführte Studie analysiert die Rahmenbedingungen am Büromarkt in der Region Stuttgart. Mit dieser Untersuchung steht allen Beteiligten ein einheitliches Informationsniveau mit transparenten Daten zur Verfügung und soll den Marktteilnehmern Hinweise für zukünftige Entscheidungen geben. Adressaten der Studie sind sowohl Anbieter und Projektentwickler, Finanzierungsinstitute, Vertrieb und Verwaltung, private und institutionelle Investoren als auch mit der Planung beschäftigte Behörden und Organisationen.

Durchgeführt wurde die vorliegende Gemeinschaftsstudie zum Büroimmobilienmarkt der Region Stuttgart durch die unabhängige BulwienGesa AG, Niederlassung München.

Konzeptionell knüpft die vorliegende Untersuchung an die publizierte Studie zum Büromarkt in Stuttgart und Leinfelden-Echterdingen sowie in der Region aus dem Jahr 2006/2007 an.

Die Büromarktstudie Region Stuttgart 2013 wurde durch die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart, die Stadt Stuttgart, die Städte Böblingen, Ditzingen, Esslingen am Neckar, Fellbach, Leonberg, Ludwigsburg sowie die Wirtschaftsförderungsgesellschaften der Städte Sindelfingen und Waiblingen finanziell unterstützt. Auch elf renommierte Marktteilnehmer, namentlich aurelis, Bülow, BW Immobilien, Ellwanger & Geiger, Hochtief, LBBW Immobilien, Lutz Finanz sowie den Kreissparkassen Böblingen, Esslingen-Nürtingen, Ludwigsburg und Waiblingen gebührt aufgrund ihrer finanziellen Beteiligung besonderer Dank.

2. METHODISCHER ANSATZ

Gegenstand der Untersuchung sind primär die Landeshauptstadt Stuttgart sowie die 15 Kommunen Böblingen, Ditzingen, Esslingen, Fellbach, Filderstadt, Gerlingen, Korntal-Münchingen, Kornwestheim, Leinfelden-Echterdingen, Leonberg, Ludwigsburg, Neuhausen auf den Fildern, Ostfildern, Sindelfingen und Waiblingen. Diese Städte und Gemeinden bilden als enger Verflechtungsraum die Region Stuttgart.

Die wesentlichen Inhalte dieser Studie sind die

- Auseinandersetzung mit der Marktentwicklung der letzten Jahre
- Erfassung bzw. Fortschreibung des Büroflächenbestandes nach Standort- und Qualitätsmerkmalen
- Erhebung des Büroflächenleerstands
- Prognose der Beschäftigten, des Flächenbedarfs und der Nachfragestruktur
- Ermittlung der Flächenpotenziale
- Simulation des räumlichen Nachfrageverhaltens
- Kommunale Büromarktprofile

Bereits erschienen sind derartige Büromarktstudien aus dem Hause BulwienGesa für Berlin (2000/2001), München (2005), Stuttgart (2006/2007), Hamburg (2007), Köln (2007), Wien (2008), Rhein-Neckar (2009), Hannover (2009) und Recklinghausen (2010).

Die Besonderheiten dieser Studien liegen in einem neuen methodischen Ansatz, der quantitative und qualitative Aspekte vereint. Die Bedarfsprognose baut – neben der Beschäftigtenentwicklung – auf weiteren Komponenten wie dem wirtschaftlichen Strukturwandel vor dem Hintergrund der örtlichen Marktsituation auf und geht damit über bisherige Ansätze hinaus. Darüber hinaus wurde durch die Fokussierung auf qualitative Aspekte eine Systematik entwickelt, die Nachfrage, Angebot und Standorte differenziert betrachtet und eine modellhafte Simulation der räumlichen Verteilung der potenziellen Zielgruppen erlaubt. Dies führt nicht nur zu einer erhöhten Markttransparenz, sondern kommt auch den Anforderungen an eine langfristige räumliche Entwicklungsplanung entgegen.

Die vorliegende Studie stellt zum Einen eine Fortschreibung bzw. Aktualisierung der Stuttgarter Studie aus 2006/2007 dar, zudem werden neue Themenkomplexe behandelt.

Wesentliche Änderungen in der Methodik gegenüber der Studie aus 2006/2007 sind:

- Die in 2006/2007 separaten Studien zu Stadt und Umland werden in der vorliegenden Fassung in einer gemeinsamen Studie zusammengefasst.
- Die in 2006/2007 verwendeten Standorttypologien wurden durch marktgängigere ersetzt.
- Die in 2006/2007 verwendeten Unternehmenstypologien wurden durch Branchen ersetzt.
- Es gibt eine Änderung der Mindestgröße objektscharf zu erhebender Büroflächen. War in der Erstauflage die Mindestgröße noch 500 qm BGF (\cong 420 qm MF-G) beträgt die Mindestgröße in der vorliegenden Studie 500 qm MF-G (\cong 625 qm BGF). Dies hat zur Folge, dass ca. 160 Bürogebäude in der Stadt Stuttgart und ca. 120 im Umland nicht mehr objektscharf sondern als „Sammelwert“ in der Studie berücksichtigt sind.
- Auch das Thema „separate Vermietbarkeit“, d. h. dass die Bürofläche im Objekt separat vermietbar sein muss, unabhängig von weiteren Nutzungen (z. B. Hallenflächen), wird stärker berücksichtigt.

Die Definition der MF-G entspricht der Mietfläche Gewerbe gemäß gif-Definition.

Die Büroflächenbestandserhebung in Stuttgart und den 15 Umlandkommunen basiert im Wesentlichen auf folgenden Quellen:

- Ausgewertet wurden unterschiedliche Datenbanken, wobei die von der Landeshauptstadt Stuttgart geführte Gebäudedatei besonders hervorzuheben ist.
- Ergänzend wurden Daten der BulwienGesa AG hinzugezogen.
- Zur Vorinformation und teilweise auch zur Flächenermittlung wurden zusätzlich digitale Karten (ALK-Daten) und Luftbilder ausgewertet.
- Aufbauend auf dieser Informationsbasis wurden die Landeshauptstadt Stuttgart sowie die Kommunen Böblingen, Ditzingen, Esslingen, Fellbach, Filderstadt, Gerlingen, Kornal-Münchingen, Kornwestheim, Leinfelden-Echterdingen, Leonberg, Ludwigsburg, Neuhäusen auf den Fildern, Ostfildern, Sindelfingen und Waiblingen vollständig begangen. Aufgenommen wurden hierbei alle Objekte mit einer Bürofläche von 500 qm MF-G und darüber¹. Zu diesen 3.205 individuell erfassten Objekten mit einer Bürofläche von 11,03 Mio. qm MF-G sind weitergehende Aussagen und Analysen möglich.
- Die ermittelten Objekte wurden zu einer Objektliste zusammengefasst und mit den beteiligten Partnern in Einzelfällen korrigiert.
- Ergänzend wurden die Flächen in Objekten mit einer Bürofläche mit weniger als 500 qm MF-G geschätzt. Diese Schätzung orientiert sich zum einen an Daten der Gebäudedatei, zum anderen an den im Laufe der Begehungen gewonnenen Erfahrungen.

Diese Methode der Erfassung stößt in bestimmten Situationen an ihre Grenzen, z. B. bei Büroflächenbeständen auf großen, nicht einsehbaren Industriearealen. In derartigen Fällen wurde über Karten, Luftbilder und die Angaben der Gebäudedatei der Büroflächenbestand ermittelt. Die qualitativen Merkmale konnten in diesen Fällen nur eingeschränkt erfasst werden, mitunter ist auch eine eindeutige Adresszuordnung auf den Großstandorten nicht möglich. Entsprechend wurde auch bei zwei Standorten der US Army verfahren.

Insgesamt sind zu über 90 % der erhobenen Flächen differenzierte Aussagen möglich. Dies betrifft jedoch nur solche Merkmale, die im Rahmen der Begehung von außen visuell zu ermitteln waren.

Um auch auf Ebene der Landkreise der Region Stuttgart Aussagen zu Büroflächenbeständen tätigen zu können, erfolgt die Ermittlung des verbleibenden Büroflächenbestandes in den Landkreisen durch eine Hochrechnung über die Anzahl der Bürobeschäftigten und deren Flächeninanspruchnahme. Die BulwienGesa AG berechnet für 402 Kreise in Deutschland die Zahl der Bürobeschäftigten, die auf Datengrundlagen des Statistischen Bundesamtes und der Bundesagentur für Arbeit basieren. In Abhängigkeit der Berufsgruppen und der Differenzierung nach SVP-Beschäftigten, Beamten, Selbständigen und geringfügig Beschäftigten wird die Zahl der Bürobeschäftigten ermittelt.

¹ Hierbei wurden die quantitativen Angaben auf Plausibilität geprüft und bei Bedarf korrigiert.

3. MARKTENTWICKLUNG

3.1. Entwicklung der Bürobeschäftigten

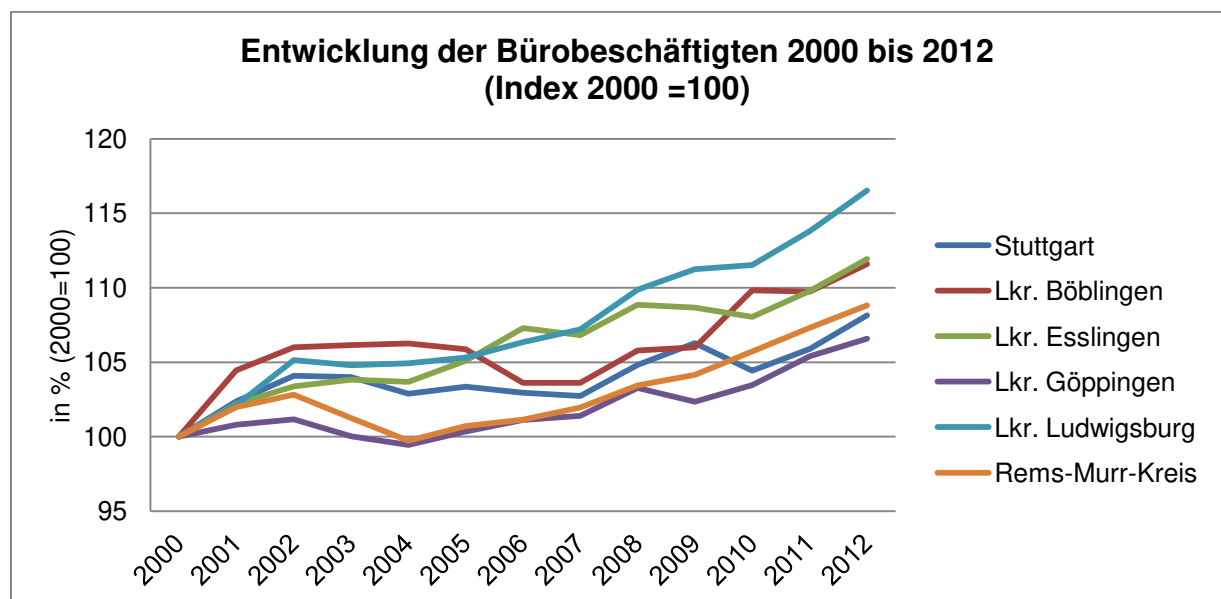
Die zukünftige Entwicklung des Büroimmobilienmarktes in der Region Stuttgart wird geprägt von der Nachfrage und damit von den Unternehmen, die am Markt agieren. Die wesentliche Kennzahl zur Bestimmung der Nachfrage ist die Zahl der Bürobeschäftigten.

Im Untersuchungsgebiet arbeiten Ende 2012 nach aktuellen Vorrasschätzungen rund 505.000 Bürobeschäftigte, 225.000 davon im Stadtgebiet Stuttgart. Innerhalb der Landkreise verzeichnen der Landkreis Esslingen und der Landkreis Ludwigsburg mit etwas mehr als 75.000 Bürobeschäftigten das größte Volumen. Im Landkreis Böblingen sind rund 69.000 Bürobeschäftigte tätig, im Rems-Murr-Kreis beläuft sich die Zahl auf rund 55.000.

Die Ermittlung der Bürobeschäftigtenzahlen erfolgt durch die BulwienGesa AG. Für alle Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland wird die Zahl der Bürobeschäftigten auf Datengrundlagen einer Sonderauswertung der Bundesagentur für Arbeit und der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung der Länder berechnet. In Abhängigkeit der Berufsgruppen und der Differenzierung nach SVP-Beschäftigten, Beamten, Selbständigen und geringfügig Beschäftigten wird die Zahl der Bürobeschäftigten ermittelt.

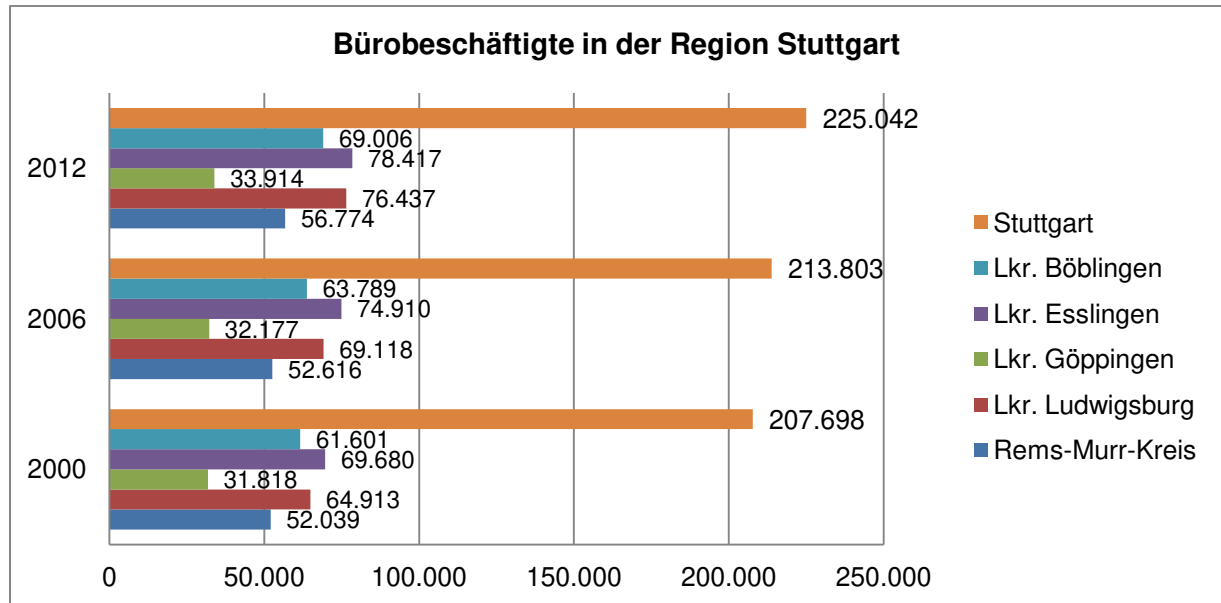
Entwicklung der Bürobeschäftigtenzahlen seit 2000

Nach dem Rückgang bzw. der Stagnationen der Bürobeschäftigten nach dem Platzen des ".com-Boom" ist seit 2004/2005 wieder in den Kreisen Esslingen, Ludwigsburg und Rems-Murr eine positive Entwicklung erkennbar. In Stuttgart und Böblingen setzte der Anstieg zeitverzögert erst nach der Umsetzung der Agenda 2010 ab 2007/2008 ein. Im Zuge der Finanzkrise 2008/2009 sind lediglich in Stuttgart und Esslingen 2010 leicht rückläufige Tendenzen erkennbar gewesen. Insgesamt spiegelt die Bürobeschäftigtenentwicklung im Untersuchungsraum die positive konjunkturelle Gesamtsituation in Deutschland sowie der für Stuttgart und sein Umland so wichtigen Automobilindustrie (Daimler, Porsche), Elektrotechnik (Bosch) und IT-Branche (HP) sehr gut wider. Insbesondere in 2011 und 2012 ist eine steigende Dynamik erkennbar, die durchschnittliche Wachstumsrate in der Region belief sich auf Kreisebene in 2011 auf 1,4 % und 2012 sogar auf 2,1 %.



Quelle: RIWIS Datenbank der BulwienGesa AG; 2012 Prognose

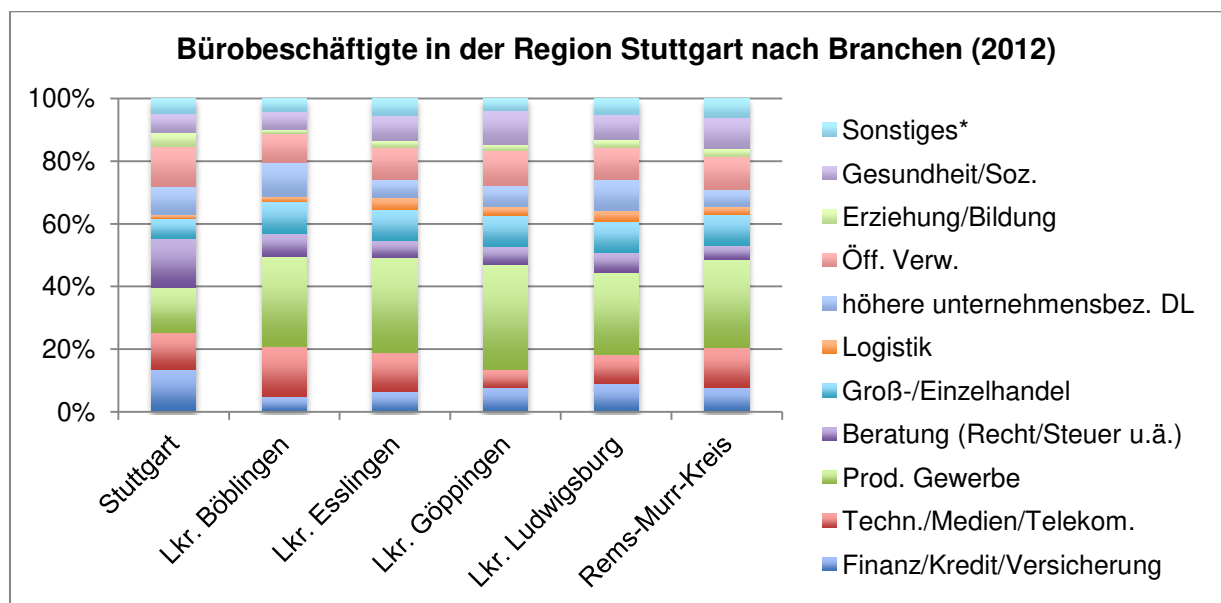
In allen Kreisen der Region Stuttgart stieg die Zahl der Bürobeschäftigten seit dem Jahr 2000 an. Die jüngste wirtschaftliche Erholung resultierte in einem Anstieg der Beschäftigungsdynamik in allen Kreisen der Region Stuttgart.



Quelle: RIWIS Datenbank der BulwienGesa AG; 2012 Prognose

Bürobeschäftigte nach Branchen

In der Stadt Stuttgart ist der Anteil der Bürobeschäftigten im Produzierenden Gewerbe mit 14,3 % deutlich geringer als in den umliegenden Kreisen. Hier sind zwischen 26,2 % (Lkr. Ludwigsburg) und 30,4 % (Lkr. Esslingen) der Bürobeschäftigten im Produzierenden Gewerbe tätig. Dagegen sind die Branchen Finanz/Kredit/Versicherung (13,6 %), Rechts-/Steuer-/Unternehmensberatung (15,6 %), öffentliche Verwaltung (12,8 %) sowie Erziehung/Bildung (4,5 %) in der Stadt Stuttgart stärker vertreten als im Umland. Die nach Bürobeschäftigten wichtigsten Branchen im Umland von Stuttgart sind das Produzierende Gewerbe, Technologie/Medien/Telekommunikation sowie der Groß-/Einzelhandel.



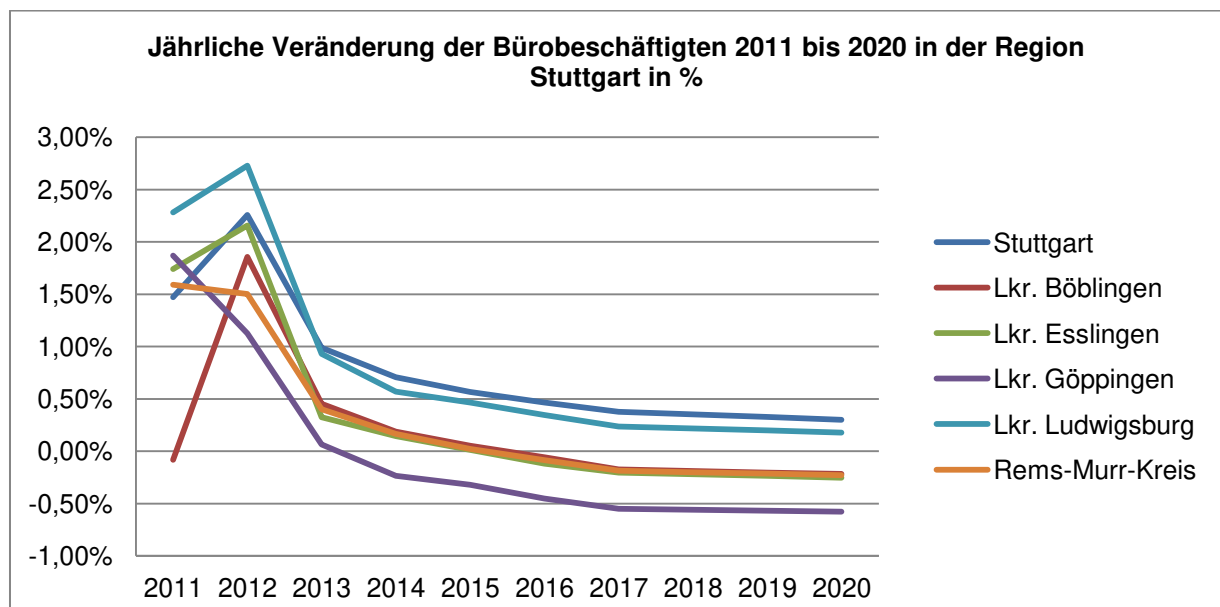
Quelle: RIWIS Datenbank der BulwienGesa AG; Prognose

*Kfz-Handel/Tankstellen, Gastgewerbe, Land-/Fortwirtschaft/Fischerei, Sonstiges

3.2. Bürobeschäftigtenprognose

Die durchweg positive Entwicklung der Bürobeschäftigung im Untersuchungsraum in den vergangenen Jahren wird sich nur eingeschränkt fortsetzen und zudem in seiner Dynamik etwas abschwächen. Insbesondere in den Schlüsselbranchen Automobil und Elektronik sind mittelfristig aufgrund der weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen keine signifikanten Beschäftigtenimpulse in Deutschland und im Raum Stuttgart mehr zu erwarten. Auch der demographische Faktor sowie das in Deutschland bereits weitgehend umgesetzte Binnenwanderungspotenzial werden Beschäftigungsimpulse ab schwächen.

Ab 2013 ist in den Kreisen Böblingen, Esslingen und Rems-Murr eine Seitwärtsbewegung, mit sehr geringen Realverlusten prognostiziert. Im Kreis Göppingen können die Realverluste etwas stärker ausfallen. In Stuttgart und im Kreis Ludwigsburg sind noch deutliche Beschäftigtenzuwächse zu erwarten. Die prognostizierte Veränderungsrate zwischen 2012 und 2020 liegt in Stuttgart bei etwa 4,15 % und in Ludwigsburg bei rund 3,18 %. Absolut bedeutet dies eine Zunahme von 9.346 Bürobeschäftigten in Stuttgart und 2.431 im Kreis Ludwigsburg.



Quelle: RIWIS Datenbank der BulwienGesa AG; ab 2012 Prognose

Hinweis: Die vorgelegten Prognosen sind als Modellrechnungen zu verstehen, die die Bürobeschäftigtenentwicklungen unter bestimmten Annahmen zu Konjunktur und Arbeitsmarkt in die Zukunft fortschreiben. Die Annahmen beruhen überwiegend auf einer Analyse der bisherigen Verläufe dieser Parameter. Vorausberechnungen dürfen also nicht als exakte Vorhersagen missverstanden werden. Sie zeigen aber, wie sich die Bürobeschäftigung unter bestimmten, aus heutiger Sicht plausiblen Annahmen entwickeln würde.

Prognose der Bürobeschäftigten in der Region bis 2020							
	2011	2012	2013	2020	Entwicklung bis 2020	2012	2012-2020 p. a. (%)
Stuttgart	220.077	225.042	227.266	234.388	+4,15 %	+9.346	+0,58 %
Lkr. Böblingen	67.748	69.006	69.319	68.901	-0,15 %	-105	-0,02 %
Lkr. Esslingen	76.761	78.417	78.671	77.981	-0,56 %	-436	-0,08 %
Lkr. Ludwigsburg	74.407	76.437	77.147	78.868	+3,18 %	+2.431	+0,45 %
Lkr. Göppingen	33.536	33.914	33.936	32.842	-3,16 %	-1.072	-0,46 %
Rems-Murr-Kreis	55.933	56.774	57.000	56.585	-0,33 %	-189	-0,05 %
Region Stuttgart	528.462	539.590	543.339	549.565	+1,85 %	+9.975	+0,26 %

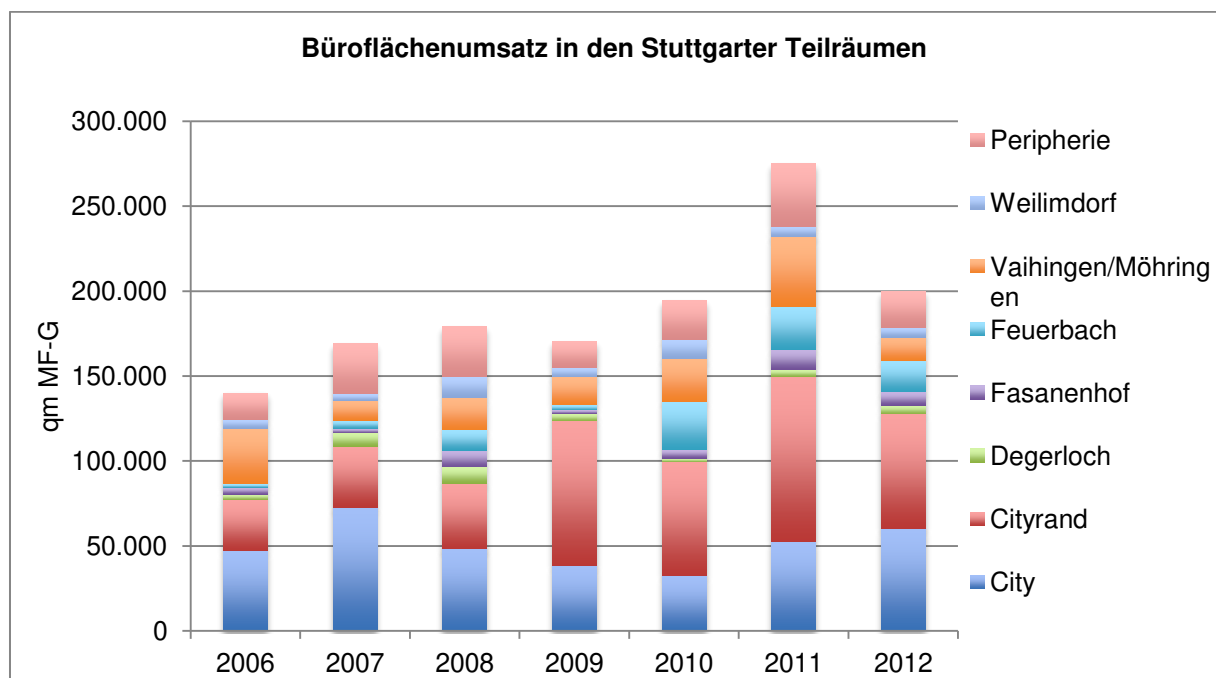
Quelle: RIWIS Datenbank der BulwienGesa AG; ab 2012 Prognose

3.3. Büromarktkennndaten

Büromarkt Stuttgart

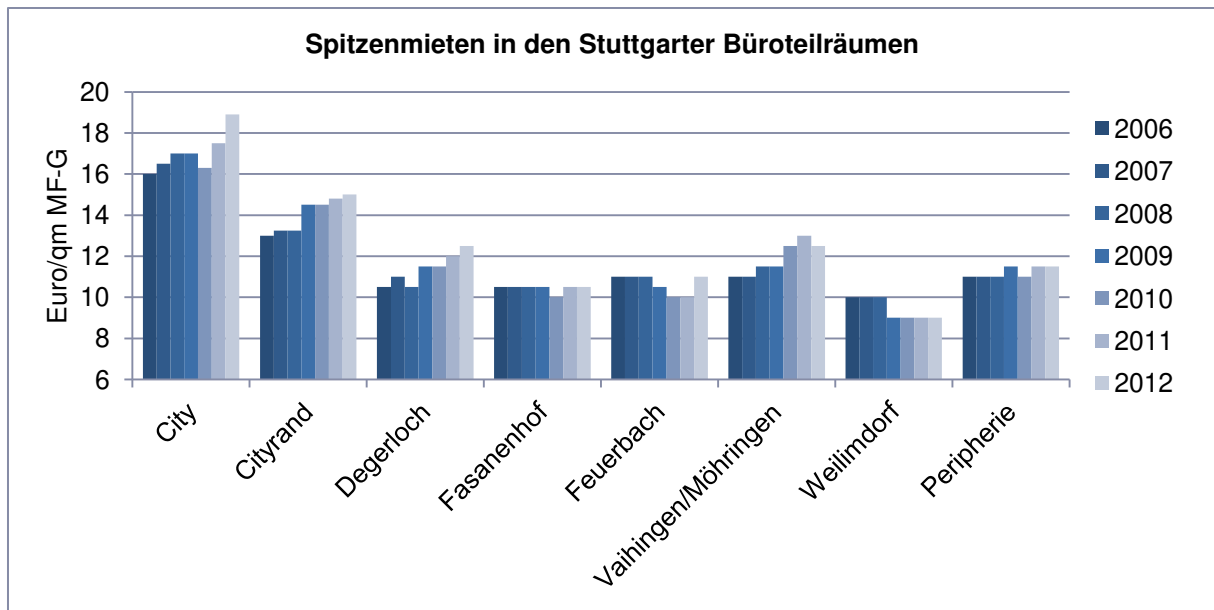
Der Büromarkt Stuttgart ist im Vergleich zu dem der übrigen A-Städte von einer geringen Volatilität geprägt. Dies bedingt über Jahre hinweg relativ stabile Mieten und Flächenumsätze. Auch das Fertigstellungsvolumen ist im Vergleich zu den übrigen A-Städten relativ niedrig. Aufgrund der geringen Bautätigkeit und der stabilen Nachfrage wird sich der schon aktuell geringe Leerstand in den nächsten Jahren weiter reduzieren.

Mit 200.000 qm MF-G lag der Flächenumsatz in Stuttgart im Jahr 2012 unter dem Vorjahresniveau von 275.000 qm MF-G jedoch oberhalb des Zehnjahresmittels von 177.000 qm MF-G. Aufgeteilt nach Teilräumen hat der Cityrand der City in Bezug auf die Flächenumsätze mittlerweile den Rang abgelaufen. Seit 2006 wurden 31,1 % der Stuttgarter Flächenumsätze im Cityrand, 27,5 % in der City und 12,2 % in Vaihingen/Möhringen erzielt.



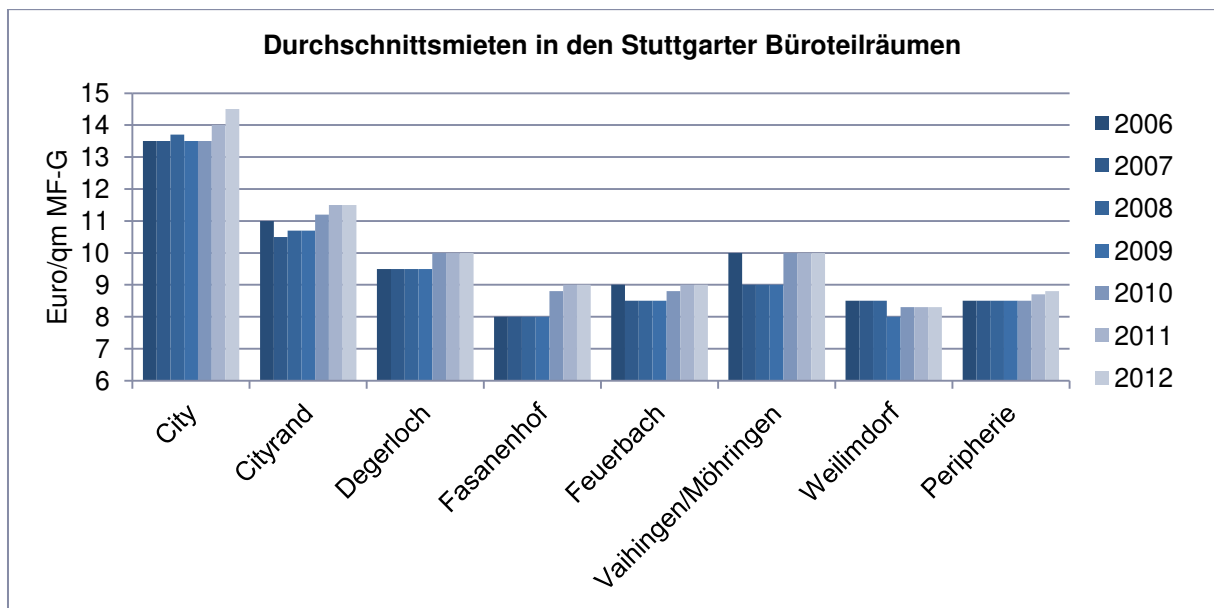
Quelle: RIWIS Datenbank der BulwienGesa AG

Die solide wirtschaftliche Entwicklung zusammen mit der Neubautätigkeit in guten Lagen sowie der hohen Flächennachfrage hat sich auch im Stuttgarter Spitzenmietniveau niedergeschlagen. Ende 2012 lag dieses bei 18,90 Euro/qm MF-G und damit rund 8 % über dem Niveau des Jahres 2011. Damit hat das Spitzenmietniveau in Stuttgart einen historischen Höchststand erreicht, der jedoch weiterhin deutlich unter dem Durchschnitt der A-Städte von 24,60 Euro/qm MF-G liegt. Im Prognosehorizont bis 2017 wird keine signifikante Änderung des Spitzenmietniveaus prognostiziert. Bis 2017 wird es sich auf der Marke von 19,00 Euro/qm in der City einpendeln.



Quelle: RIWIS Datenbank der BulwienGesa AG

Die Durchschnittsmiete betrug Ende 2012 14,50 Euro/qm MF-G in der City und damit 0,50 Euro/qm mehr als im Vorjahr. Die Durchschnittsmiete wird, analog zur Spitzenmiete, im weiteren Prognoseverlauf eine Seitwärtsbewegung erfahren. 2017 wird die Durchschnittsmiete mit 14,30 Euro/qm marginal unter dem Niveau von 2012 liegen.



Quelle: RIWIS Datenbank der BulwienGesa AG

Büromärkte im Umland

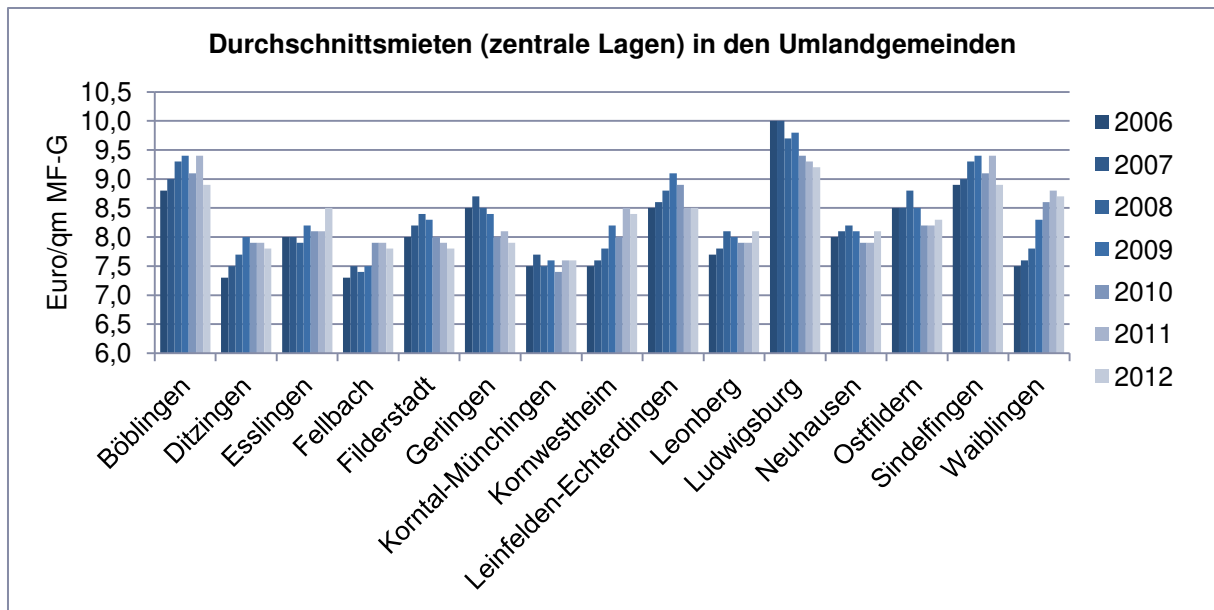
Hinsichtlich der Bedeutung der Büromärkte im Umland von Stuttgart stechen Böblingen, Leinfelden-Echterdingen, Ludwigsburg und Sindelfingen hervor. Leinfelden-Echterdingen wird zudem von den meisten Marktteilnehmern sogar als Teilraum des Büromarktes Stuttgart gesehen. Zu den mittelgroßen Märkten gehören Esslingen und Fellbach. Die übrigen Kommunen verfügen über Büromärkte lokaler Bedeutung.

Einordnung der Bedeutung der Büromärkte im Umland von Stuttgart						
Gemeinde	Ø-Größe aller Büroflächen (qm MF-G) 2007 – 2012	Anzahl aller Inserate 2007 – 2012	Größe aller Büroflächen (qm MF-G) 2007 – 2012	Marktgröße Objekte	Marktgröße Inserate	Marktgröße gesamt
Böblingen	1.041	123	128.043	groß	mittel	groß
Ditzingen	314	22	6.908	klein	klein	klein
Esslingen	311	169	52.559	klein	groß	mittel
Fellbach	478	101	48.278	mittel	mittel	mittel
Filderstadt	394	79	31.126	klein	klein	klein
Gerlingen	220	30	6.600	klein	klein	klein
Korntal-Münchingen	282	25	7.050	klein	klein	klein
Kornwestheim	398	45	17.910	klein	klein	klein
Leinfelden-Echterdingen	1.269	217	275.373	groß	groß	groß
Leonberg	303	117	35.451	klein	mittel	klein
Ludwigsburg	344	225	77.400	klein	groß	groß
Neuhausen auf den Fildern	211	16	3.376	klein	klein	klein
Ostfildern	257	66	16.962	klein	klein	klein
Sindelfingen	759	138	104.742	groß	mittel	groß
Waiblingen	203	100	20.300	klein	klein	klein
Umland Stuttgart	Ø 626	Ø 98	Ø 61.348			

Quelle: Berechnungen der BulwienGesa AG auf Basis von Büroflächenangeboten auf Immoscout24.de

Eine weitere wichtige Kenngröße zur Bestimmung der Bedeutung eines Büromarktes ist der jährliche Flächenumsatz. Dokumentiert sind von BulwienGesa die Flächenumsätze von Leinfelden-Echterdingen und Sindelfingen. In Leinfelden-Echterdingen betrug der durchschnittliche Flächenumsatz im Zeitraum 2006 bis 2012 ca. 5.550 qm MF-G p. a. und in Sindelfingen im Zeitraum 2008 bis 2011 ca. 9.800 qm MF-G.

Folgt man der Annahme, dass ähnlich große Büromärkte ähnlich hohe Flächenumsätze generieren, erscheint für Böblingen und Ludwigsburg ein nachhaltiger Flächenumsatz von 5.000 bis 8.000 qm MF-G p. a. realistisch. Entsprechend wird dieser für Fellbach und Esslingen auf 3.000 bis 6.000 qm MF-G p. a. und für Ditzingen, Gerlingen, Leonberg, Filderstadt, Korntal-Münchingen, Kornwestheim, Ostfildern und Waiblingen auf 2.000 bis 4.000 qm MF-G p. a. eingewertet. In Neuhausen auf den Fildern sollten jährlich bis ca. 2.000 qm MF-G vermietbar sein.



Quelle: RIWIS Datenbank der BulwienGesa AG

In Ludwigsburg sind die Büromieten 2012 mit 9,55 Euro/qm in zentralen Lagen am höchsten, jedoch seit 2007 mit rückläufiger Tendenz. Ebenfalls überdurchschnittliche Mieten werden in Böblingen und Sindelfingen (beide rd. 8,90 Euro/qm) erreicht. Ein geringeres Mietniveau ist in Korntal-Münchingen (7,60 Euro/qm) sowie Fellbach und Ditzingen (beide rd. 7,80 Euro/qm) gegeben.

4. BÜROFLÄCHENBESTAND

4.1. Büroflächenbestand Region Stuttgart

Büroflächenbestand Region Stuttgart 2013				
Kreise	Bestand qm MF-G	Leerstand qm MF-G	Leerstand in %	Bürobeschäftigte 2012
Böblingen	1.767.378	104.515	5,9%	69.006
Esslingen	2.149.536	147.794	6,9%	78.412
Ludwigsburg	1.982.047	45.045	2,3%	76.437
Rems-Murr-Kreis	1.614.261	81.853	5,1%	56.774
Göppingen	890.676	44.829	5,0%	33.914
<i>Landkreise gesamt</i>	8.403.898	424.037	5,0%	314.543
<i>Stuttgart, Stadtkreis</i>	7.070.169	347.581	4,9%	225.042
Region Stuttgart	15.474.067	771.617	5,0%	539.585

Im Rahmen der Büroflächenbestandserhebung in der Region Stuttgart wurden 15,47 Mio. qm MF-G ermittelt, davon 7,07 Mio. qm MF-G im Stadtgebiet und 8,40 Mio. qm MF-G in den Landkreisen. Damit stieg der Büroflächenbestand in der Region seit der Büroflächenbestandserhebung 2007 um rd. 844.000 qm MF-G an.

Innerhalb der Landkreise verfügt Esslingen mit 2,15 Mio. qm MF-G über das größte Bestandsvolumen. Es folgen Ludwigsburg, Böblingen und der Rems-Murr-Kreis mit 1,61 bis 1,98 Mio. qm MF-G. Göppingen verfügt über rund 891.000 qm MF-G.

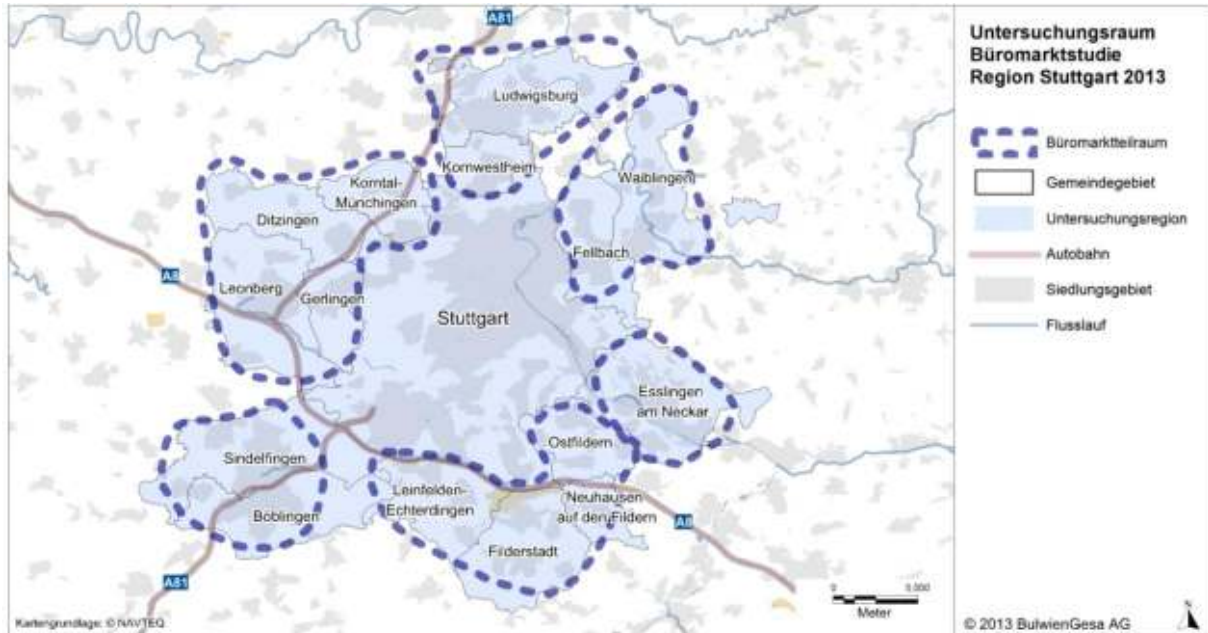
Das Leerstandsniveau ist um 0,7 Prozentpunkte (rd. 140.000 qm MF-G) höher als noch 2007. Insgesamt sind aktuell gut 770.000 qm MF-G Bürofläche in der Region unbelegt. Etwa 55 % des Leerstands befinden sich in den Landkreisen und 45 % in der Landeshauptstadt.

Gleichzeitig ist die Zahl der Bürobeschäftigten gegenüber 2007 um 6,8 % angestiegen und beträgt in der Region knapp 540.000. Gut 58 % der Bürobeschäftigten arbeiten in den Landkreisen, knapp 42 % in der Landeshauptstadt.

Die Erhebung basiert einerseits auf einer Begehung und Vollerhebung des Stadtgebietes Stuttgart und den ausgewählten 15 Umlandkommunen. 2006/2007 bzw. Anfang 2013 wurden über 3.100 Objekte mit über 10,0 Mio. MF-G Bürofläche durch Begehung erfasst und fortgeschrieben. In Flächen unter 500 qm MF-G wird in Stadt und Umland ein kumulierter Bestand von rd. 930.000 qm MF-G ermittelt. Rund 4,5 Mio. qm MF-G wurden durch ein Schätzverfahren auf Basis der Bürobeschäftigtenzahlen auf Kreisebene und ermittelter Büroflächeninanspruchnahmen je Bürobeschäftigtem in den Umlandkommunen errechnet.

4.2. Untersuchungsraum

Die objektscharfe Flächenerhebung für die Büromarktstudie erfolgt für die Landeshauptstadt Stuttgart selbst, aber auch für die 15 Kommunen Böblingen, Ditzingen, Esslingen, Fellbach, Filderstadt, Gerlingen, Korntal-Münchingen, Kornwestheim, Leinfelden-Echterdingen, Leonberg, Ludwigsburg, Neuhausen auf den Fildern, Ostfildern, Sindelfingen und Waiblingen.



4.3. Methodischer Ansatz der Erhebung des Büroflächenbestandes

Die Flächenbestandserhebung für die Landeshauptstadt sowie die 15 genannten Umlandkommunen basiert auf der Fortschreibung der Flächenbestandsliste, die der Büromarktstudie für die Region Stuttgart 2006/2007 zugrunde lag. Die eingetretenen Veränderungen im Bestand ergeben sich durch Abrisse sowie Fertigstellungen seit 2007 mit einer MF-G von mehr als 500 qm. Zur Feststellung der Veränderungen wurde auf folgende Datenquellen zurückgegriffen:

- Objektdatenbank der BulwienGesa AG
- Befragung der Bauämter
- Ortsbegehungen
- Internetrecherche und Luftbildauswertung
- Ergänzende Internetrecherche zu Einzelobjekten

Die Flächenberechnungen basieren auf einer Objektliste mit Stand Februar 2013.

Die Umstellung der Flächenbetrachtung von BGF zu MF-G hat dazu geführt, dass in 2006/2007 noch betrachtete Objekte mit einer Fläche von ≤ 625 qm BGF in der aktuellen Bestandsliste nicht mehr auftauchen. Hiervon sind ca. 160 Bürogebäude in der Stadt Stuttgart und ca. 120 Gebäude im Umland betroffen. Im Übrigen werden nur solche Objekte berücksichtigt, die separat als Büro vermietbar sind, unabhängig von weiteren Nutzungen (z. B. Hallenflächen).

Insgesamt umfasst die Bestandsliste über 3.100 Einzelobjekte, die den aufgeführten Bedingungen entsprechen. Davon entfallen rd. 1.850 Objekte auf die Stadt Stuttgart und rd. 1.270 Objekte auf die 15 Umlandkommunen.

4.4. Strukturmerkmale

Teilraumbetrachtung

Der Bürobestand wird innerhalb Stuttgarts neben der Gesamtstadtebene auch drei weiteren Ebenen betrachtet:

- administrativ festgelegte Stadtbezirksebene (23 Einheiten)
- durch BulwienGesa festgelegte Büroteilräume (13 Einheiten)
- aggregierte Teilraumbene in Citylage, Cityrandlage, Peripherie und Bürolage

Im Umland erfolgt die Untersuchung auf dem jeweiligen Gebiet der 15 betrachteten Umlandkommunen.

Baualtersgruppen

Die Betrachtung des Bürobestands nach Baualter der Objekte gibt Aufschluss über die jeweiligen Gebäudecharakteristika und deren kurz- bzw. mittelfristige Marktfähigkeit. Die Klassifizierung orientiert sich nach den in der Architektur gängigen Phasen der Baustile. Im Falle umfassender Modernisierungen oder Neubauten nach historischem Vorbild sind hier jedoch abweichende Zuordnungen möglich.

Baulicher Zustand

Die bauliche Qualität wurde im Rahmen einer Ortsbegehung ermittelt und stützt sich im Wesentlichen auf den äußeren Eindruck eines Gebäudes. Der jeweiligen Zuordnung lag folgende Einteilung zugrunde:

Sehr gut	Sehr guter baulicher Zustand, Neubauqualität
Gut	Insgesamt guter baulicher Zustand
Befriedigend	Befriedigender baulicher Zustand, ggf. kleinere Instandhaltungsmängel
Ausreichend	Akuter Modernisierungsbedarf, nicht mehr zeitgemäße Erscheinung, Bauschäden
Mangelhaft	Unter wirtschaftlichen Aspekten nicht erhaltenswert, erhebliche bauliche Mängel

Gebäudetyp

Die einzelnen Objekte wurden sechs Gebäudetypen zugeordnet:

Reine Bürogebäude	Objekte, die ausschließlich Bürofläche umfassen
Bürohochhäuser	Büroflächen in Gebäuden mit 10 und mehr Geschossen
Büro- und Geschäftshäuser	Gebäude mit Büroflächen und Einzelhandel vorwiegend im EG
Bürogebäude im Kontext von Industrie gemischte Nutzung	Bürogebäude, die zwar separat vermietbar wären, jedoch Teil einer industriell bzw. gewerblich genutzten Gesamtanlage sind neben der Büronutzung weitere Flächen bspw. für Wohnen vorhanden
Sonstige Gebäude/k. A.	keine Zuordnung zu den obigen Punkten bzw. allgemein keine Zuordnung möglich

4.5. Veränderung des Büroflächenbestands im Untersuchungsraum seit 2007

Die Büroflächenbestandserhebung im Jahr 2007 hat einen Wert von rd. 6,92 Mio. qm MF-G für die Stadt Stuttgart und rd. 3,65 Mio. qm MF-G für das Stuttgarter Umland ergeben. In der Summe umfasste der Bestand damit knapp 10,6 Mio. qm MF-G.

Entwicklung Büroflächenbestand 2007 bis 2013	Stadt Stuttgart (in qm MF-G)	Umland Stuttgart* (in qm MF-G)	Stadt + Umland (in qm MF-G)
Büroflächenbestand 2007 (inkl. Objekte <500 qm BGF)	6.918.217	3.654.207	10.572.424
+ Zugänge	293.155	262.789	555.944
- Abgänge**	152.189	29.580	181.769
- objektscharfe Bürogebäude mit 500 bis 625 qm BGF ≙ „Kleinflächen A“	117.752	70.807	188.559
+ Sammelwert „Kleinflächen A“	117.752	70.807	188.559
+ Schätzwert zwischen 2007 und 2013 errichtete zusätzli- che „Kleinflächen B“ (<500 qm BGF)	10.986	13.838	25.731
= Büroflächenbestand 2013	7.070.169	3.902.161	10.972.330

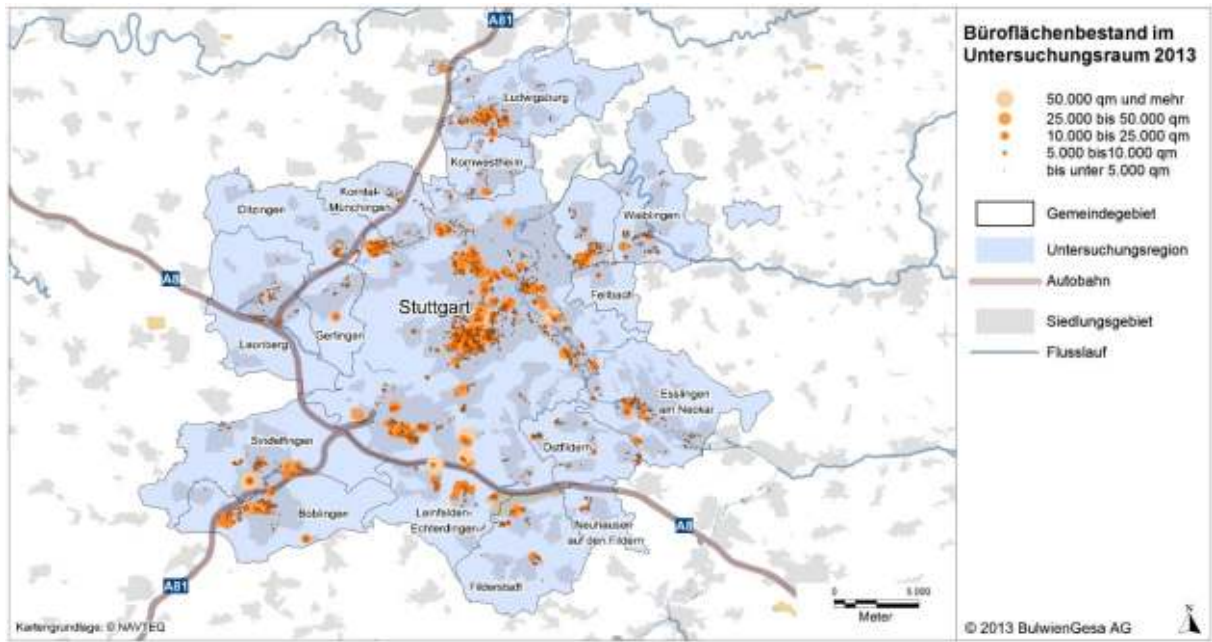
* ohne Denkendorf und Kernen

** Hinweis: Die Abgänge sind Abrisse sowie Flächen, die, da nicht separat vermietbar, nicht mehr zum Büroflächenbestand gezählt werden.

Im Zeitraum 2007 bis 2013 hat der Flächenbestand in der Landeshauptstadt um 2,2 % (+151.952 qm MF-G) und in den 15 Umlandkommunen um 6,8 % (+247.954 qm MF-G) zugenommen. Damit beläuft sich der Büroflächenbestand im Untersuchungsraum Anfang 2013 auf etwa 10,97 Mio. qm MF-G. Dies sind 3,8 % mehr als bei der letzten Büroflächenbestandserhebung im Jahr 2007.

Büroflächenbestand 2013	Stadt Stuttgart (in qm MF-G)	Umland Stuttgart (in qm MF-G)	Stadt + Umland (in qm MF-G)
Büroflächenbestand 2013 objektscharf klassifiziert	6.441.231	3.654.207	10.040.540
+ Sammelwert „Kleinflächen A“	117.752	70.807	188.559
+ Schätzwert „Kleinflächen B“ (<500 qm BGF) aus Büroflächenbe- standserhebung 2007	500.200	217.300	717.500
+ Schätzwert zwischen 2007 und 2013 errichtete zusätzliche „Klein- flächen B“ (<500 qm BGF)	10.986	14.745	25.731
= Büroflächenbestand 2013	7.070.169	3.902.161	10.972.330

Von den insgesamt 10,97 Mio. qm MF-G im Untersuchungsraum sind 10,04 Mio. qm MF-G objektscharf, also mit konkreter Adressangabe in Objekten mit mindestens 500 qm MF-G, erhoben. Damit beträgt der Anteil objektscharf erhobener Büroflächen am gesamten Büroflächenbestand in der Landeshauptstadt 91,1 %, im Umland 92,2 % und im Untersuchungsraum 91,5 %.

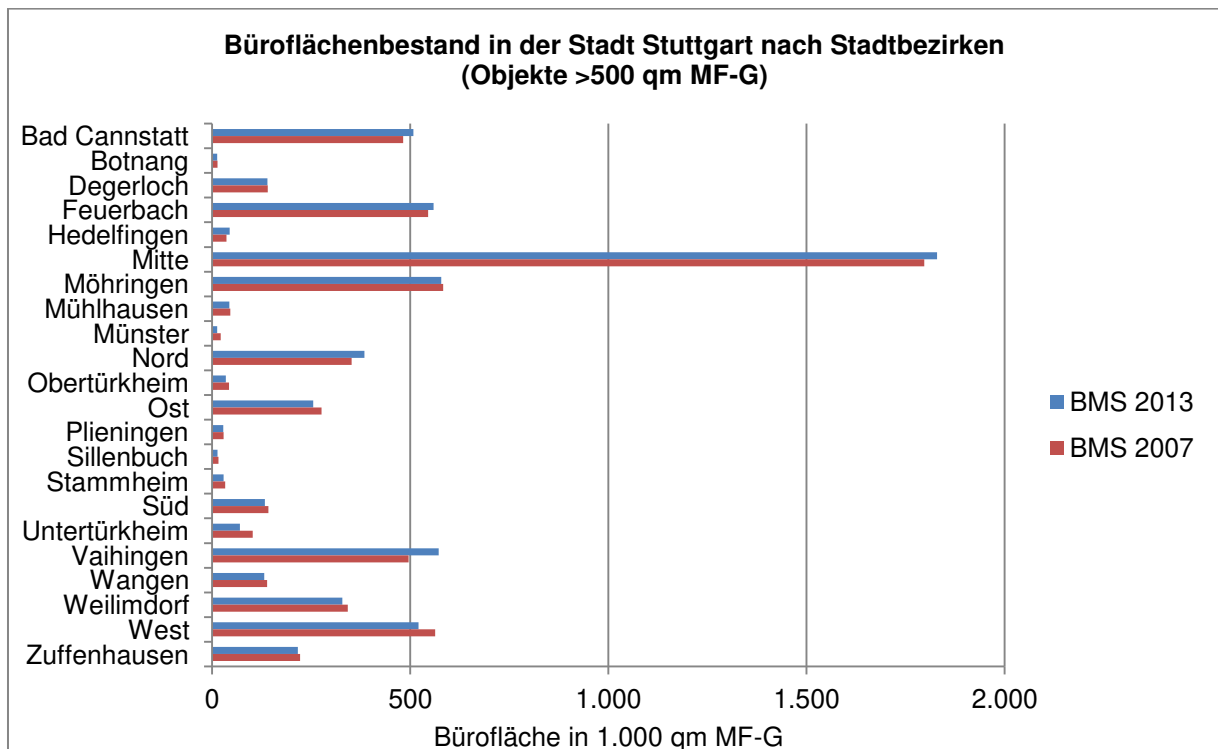


4.7. Büroflächenbestand in der Stadt Stuttgart

Büroflächenbestand in der Stadt Stuttgart nach Stadtbezirken						
Stadtbezirk	2007 qm BGF (in 1.000)	2007 qm MF-G (in 1.000)	2013 qm BGF (in 1.000)	2013 qm MF-G (in 1.000)	2007-2013 Veränderung qm MF-G (in 1.000)	2007-2013 Veränderung %
Bad Cannstatt	588	482	619	508	+26	+5,3 %
Botnang	17	14	15	12	-1	-8,9 %
Degerloch	171	140	170	139	-1	-0,7 %
Feuerbach	665	545	681	559	+13	+2,4 %
Hedelfingen	44	36	54	44	+8	+21,0 %
Mitte	2.191	1.797	2.231	1.829	+32	+1,8 %
Möhringen	711	583	736	578	-5	-0,8 %
Mühlhausen	56	46	53	43	-3	-5,6 %
Münster	26	22	16	13	-9	-40,4 %
Nord	429	352	471	384	+32	+9,2 %
Obertürkheim	52	43	42	35	-8	-18,7 %
Ost	337	276	311	255	-21	-7,6 %
Plieningen	35	29	34	28	-1	-1,9 %
Sillenbuch	19	16	16	13	-2	-15,9 %
Stammheim	40	33	35	29	-4	-11,6 %
Süd	173	142	162	133	-9	-6,4 %
Untertürkheim	125	102	85	70	-32	-31,8 %
Vaihingen	605	496	697	572	+76	15,3 %
Wangen	169	139	161	132	-7	-5,2 %
Weilimdorf	417	342	400	328	-14	-4,0 %
West	686	563	635	521	-42	-7,4 %
Zuffenhausen	271	222	264	216	-6	-2,6 %
<i>Objekte <500 qm BGF („Kleinflächen B“)</i>	<i>610</i>	<i>500</i>	<i>623</i>	<i>511</i>	<i>+11</i>	<i>+2,2 %</i>
<i>Objekte 500 - 625 qm BGF („Kleinflächen A“)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>144</i>	<i>118</i>	<i>+118</i>	<i>-</i>
Stadt Stuttgart	8.437	6.918	8.622	7.070	+152	+2,2 %

Büroflächen konzentrieren sich auf den Stadtbezirk Mitte

Der objektscharf erhobene Büroflächenbestand konzentriert sich nach wie vor im Stadtbezirk Mitte mit nunmehr 1,83 Mio. qm MF-G. Dies entspricht gut 28 % des gesamten objektscharf erhobenen Büroflächenbestands im Stuttgarter Stadtgebiet. In den übrigen Innenstadtbezirken West, Nord, Ost und Süd befinden sich weitere 20 % des objektscharf erhobenen Büroflächenbestands. Wesentliche Veränderungen seit der letzten Bestandserhebung in 2007 sind nur vereinzelt gegeben. Rechnerisch fällt der absolute Flächenzuwachs im Bezirk Vaihingen mit rd. 76.000 qm MF-G deutlich aus.² Die tatsächlich größten Flächenzuwächse verzeichnet der Stadtbezirk Mitte mit +32.000 qm MF-G. Prozentual gesehen stieg der Flächenbestand in Hedelfingen mit +21 % am stärksten an.

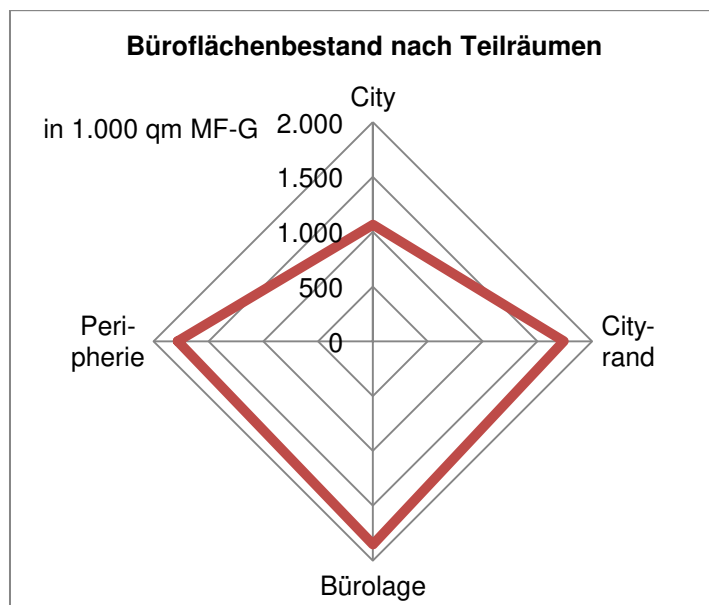


² Insbesondere bedingt durch eine genauere Verortung von Gebäuden die in der Büroflächenbestandserhebung 2007 noch Möhringen zugeordnet wurden.

Büroflächen außerhalb der Citylage gleichmäßig verteilt

Auf die Citylage entfallen 16,5 % des Büroflächenbestands in Stuttgart, was rd. 1,07 Mio. qm MF-G entspricht. Aggregiert man jeweils die Flächenbestände in Cityrand-, Peripherie- und Bürolagen, ergeben sich ähnliche Werte zwischen 1,75 Mio. qm und 1,85 Mio. qm MF-G. Bei Einzelbetrachtung folgt der Teilraum Peripherie Nord mit einem Flächenanteil von 13,2 % der City. Degerloch stellt mit nur 2,0 % den kleinsten Büroteilraum innerhalb der Landeshauptstadt dar.

Büroflächenbestand in der Stadt Stuttgart nach Teilräumen (Objekte ≥ 500 qm MF-G)		
Büroteilraum	Flächenbestand (qm MF-G)	Anteil in %
City	1.065.504	16,5 %
Cityrand Nord	555.658	8,6 %
Cityrand Ost	564.016	8,8 %
Cityrand West	622.685	9,7 %
Degerloch	131.549	2,0 %
Fasanenhof	178.072	2,8 %
Feuerbach	530.535	8,2 %
Vaihingen/Möhringen	696.724	10,8 %
Weilimdorf	316.449	4,9 %
Peripherie Nord	847.613	13,2 %
Peripherie Ost	514.738	8,0 %
Peripherie Süd	235.256	3,7 %
Peripherie West	182.431	2,8 %
Gesamt	6.441.231	100 %

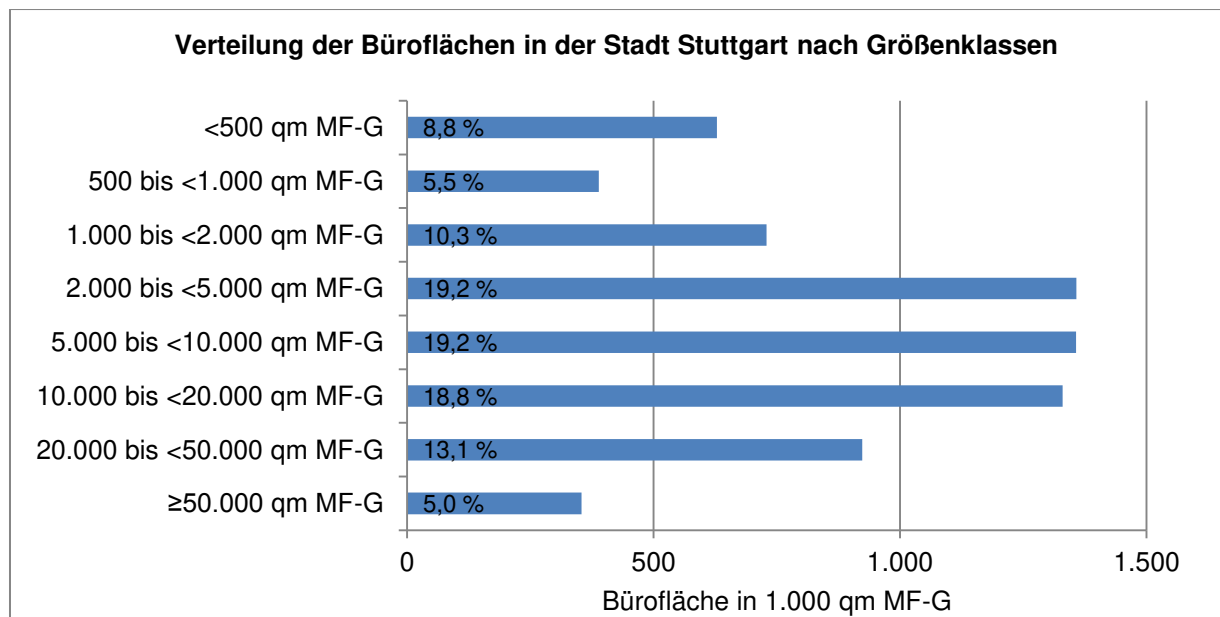


- City Innenstadtring sowie westlich bis Seidenstraße/ Fritz-Elsas-Straße und nördlich bis Hegelstraße/ Kriegsbergstraße; zentrale Innenstadtbürolage; hier werden die höchsten Durchschnitts- und Spitzenmieten erzielt
- Cityrand Umschließt räumlich die City; traditionell höchste Flächenumsätze; zweithöchstes Mietniveau; aufgeteilt in Cityrand Nord, Cityrand Ost und Cityrand West
- Bürolage Außerhalb der City- und des Cityrandbereiches liegende Agglomerationen von Büroobjekten, die hohe Flächenvolumen und hohe Mieten aufweisen: Degerloch, Fasanenhof, Feuerbach, Vaihingen/Möhringen und Weilimdorf
- Peripherie Unter Berücksichtigung von City, Cityrand und Bürolagen alle "übrigen" Lagen, bei denen vereinzelte Büroobjekte (keine Mischnutzungen) vorhanden sind; hier sind die niedrigsten Mietniveaus üblich

Flächengrößen mehrheitlich zwischen 2.000 und 20.000 qm MF-G

Im Rahmen der Bestandserhebung wurden 1.831 Objekte mit Büroflächen(-anteilen) mit einer Größe von mindestens 500 qm MF-G erfasst. Die nicht einzeln erfassten Flächen in kleineren Objekten werden auf zusammen rd. 629.000 qm MF-G geschätzt.

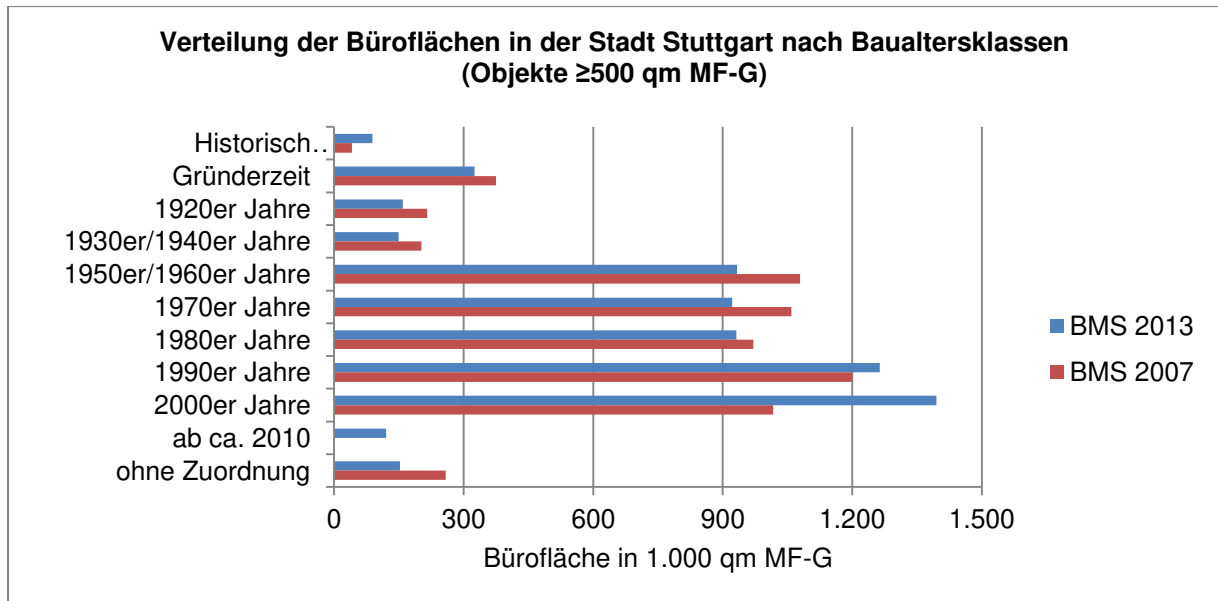
Der Stuttgarter Büromarkt wird erwartungsgemäß durch größere Büroobjekte geprägt. So befinden sich knapp 60 % der Büroflächen in Objekten mit 2.000 bis unter 20.000 qm MF-G. Sehr große (≥ 50.000 qm MF-G) und sehr kleine Objekte (500 bis < 1.000 qm MF-G) machen jeweils nur einen geringen Anteil von 5,0 bis 5,5 % aus. Die durchschnittliche Bürofläche der klassifizierten Objekte beträgt rd. 3.515 qm MF-G. Die nicht objektscharf erhobenen Büroflächen in der Größenklasse „kleiner 500 qm MF-G“ summieren sich auf rd. 628.900 qm MF-G bzw. einem Anteil von 8,8 % des gesamten Flächenbestands.



Verteilung der Büroflächen in der Stadt Stuttgart nach Größenklassen					
Größenklasse (in qm MF-G)	Objekte		Fläche		Mittlere Größe
	Anz.	%	qm MF-G	%	qm MF-G
500 bis <1.000	528	28,8 %	388.802	5,5 %	736
1.000 bis <2.000	526	28,7 %	729.436	10,3 %	1.387
2.000 bis <5.000	445	24,3 %	1.357.991	19,2 %	3.052
5.000 bis <10.000	197	10,8 %	1.357.300	19,2 %	6.890
10.000 bis <20.000	97	5,3 %	1.330.020	18,8 %	13.712
20.000 bis <50.000	33	1,8 %	923.386	13,1 %	27.981
50.000 und mehr	5	0,3 %	354.296	5,0 %	70.859
Summe	1.831	100 %	6.441.231	91,2 %	3.518
<500 qm MF-G „Kleinflächen A+B“	–	–	628.938	8,8 %	–
Summe	–	–	7.070.169	100,0	–

Großteil der Objekte nach 1950 fertiggestellt

Etwa 5,5 Mio. qm MF-G bzw. 85 % des gesamten Büroflächenbestands in Stuttgart befindet sich in Gebäuden, die zwischen den 1950er und 2000er Jahren errichtet wurden. Damit ist die Bedeutung von historischen Gebäuden sehr gering. Dies ist v. a. mit der weitgehenden Zerstörung der Stuttgarter Innenstadt durch den 2. Weltkrieg erklärbar. Mehr als 23 % des Büroflächenbestands ist seit dem Jahr 2000 errichtet worden. Bereits in der letzten Büromarktstudie wurde deutlich, dass die historischen Gebäude vor allem von der öffentlichen Verwaltung genutzt werden. Einige Kernsanierungen verminderten den Bestand der Gebäude aus den 1920er bis 1980er Jahre.

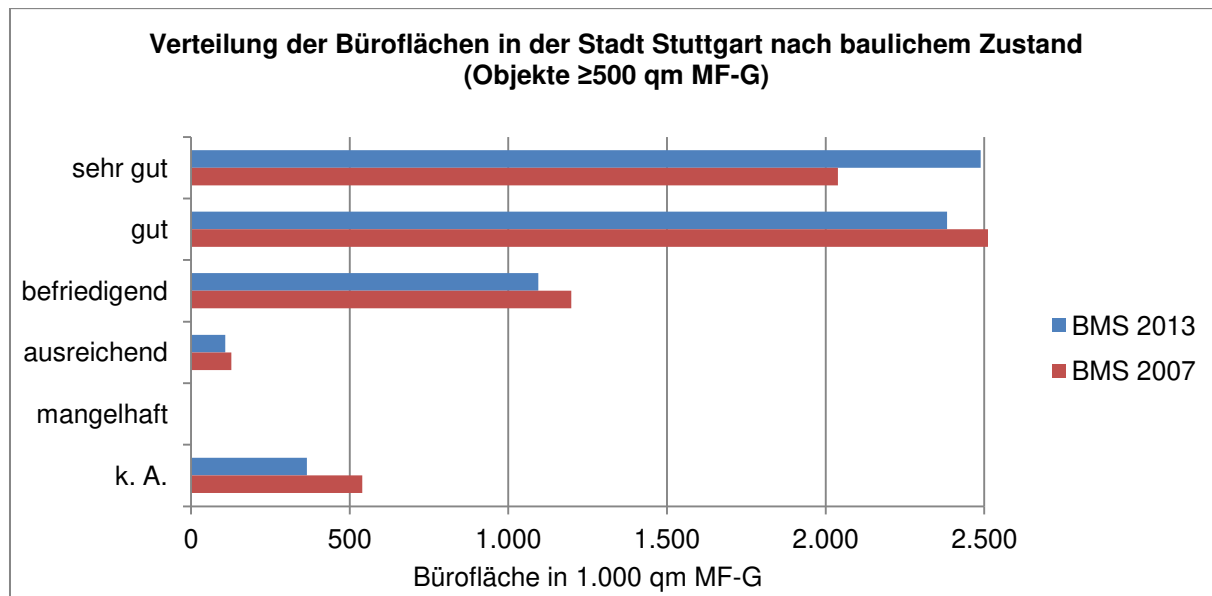


Verteilung der Büroflächen in der Stadt Stuttgart nach Baualtersklassen (Objekte ≥ 500 qm MF-G)					
Baualtersklassen	Objekte		Fläche		Mittlere Größe
	Anz.	%	qm MF-G	%	qm MF-G
Historisch	20	1,1 %	88.885	1,4 %	4.444
Gründerzeit	188	10,3 %	324.973	5,0 %	1.729
1920er Jahre	64	3,5 %	159.291	2,5 %	2.489
1930er/1940er Jahre	37	2,0 %	149.568	2,3 %	4.042
1950er/1960er Jahre	467	25,5 %	933.334	14,5 %	1.999
1970er Jahre	294	16,1 %	921.660	14,3 %	3.135
1980er Jahre	240	13,1 %	931.541	14,5 %	3.881
1990er Jahre	267	14,6 %	1.263.819	19,6 %	4.733
2000er Jahre	182	9,9 %	1.395.297	21,7 %	7.666
ab ca. 2010	23	1,3 %	120.698	1,9 %	5.248
ohne Zuordnung	49	2,7 %	152.164	2,4 %	3.105
Summe	1.831	100 %	6.441.231	100 %	3.518

Für 2,4 % der Bestandsflächen war eine Zuordnung nicht möglich, weil keine weiteren Angaben vorlagen, der optische Eindruck nicht eindeutig war oder der Standort eine Einsicht nicht zuließ.

Büroobjekte in Stuttgart meist in gutem bis sehr gutem Zustand

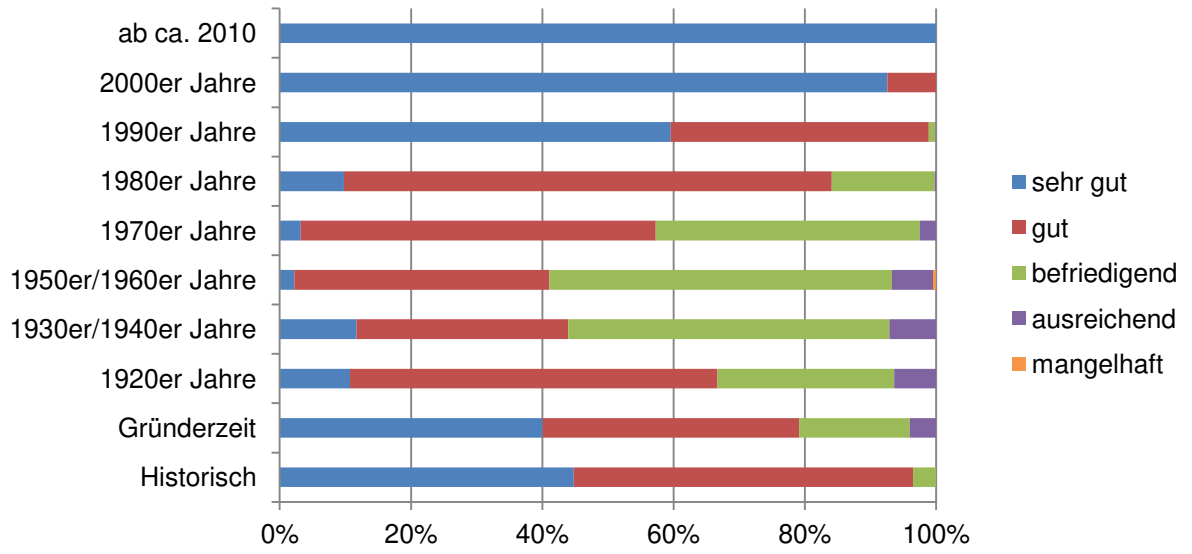
In der Stadt Stuttgart ist rd. 76 % der Büroflächen eine gute bis sehr gute Qualität zu bescheinigen; etwa 17 % sind von befriedigender Qualität. Damit kann über 92 % eine Marktfähigkeit zugesprochen werden. Wichtigste Prüfkriterien bei der Qualitätsbewertung sind äußerer Eindruck, Teilbarkeit, innere Gebäudeerschließung sowie Gebäudeinfrastruktur.



Verteilung der Büroflächen in der Stadt Stuttgart nach baulichem Zustand (Objekte ≥ 500 qm MF-G)					
Baulicher Zustand	Objekte		Fläche		Mittlere Größe
	Anz.	%	qm MF-G	%	qm MF-G
Sehr gut	422	23,0 %	2.488.430	38,6 %	5.897
Gut	668	36,5 %	2.382.945	37,0 %	3.567
Befriedigend	555	30,3 %	1.094.106	17,0 %	1.971
Ausreichend	80	4,4 %	108.140	1,7 %	1.352
Mangelhaft	2	0,1 %	3.040	<0,1 %	1.520
ohne Zuordnung	104	5,7 %	364.570	5,7 %	3.505
Summe	1.831	100 %	6.441.231	100 %	3.518

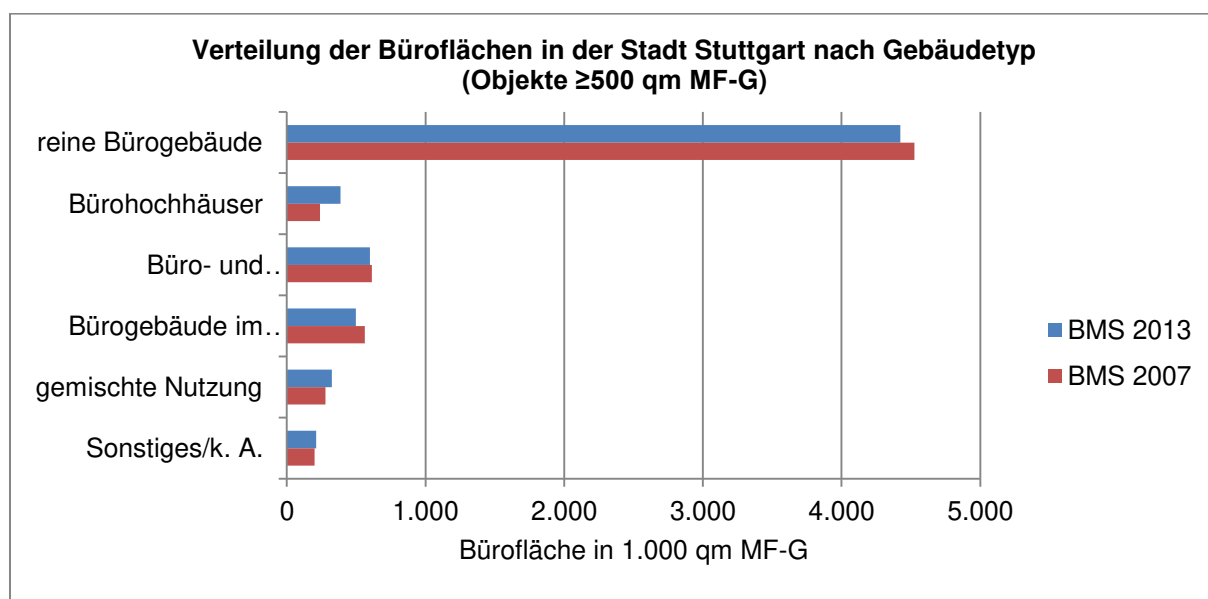
In der Stadt Stuttgart fällt bei Betrachtung des baulichen Zustands der Objekte in Verbindung mit den Baujahresklassen auf, dass insbesondere historische Gebäude sowie Gebäude aus der Gründerzeit großenteils saniert sind. Eher unterdurchschnittliche Einschätzungen bezüglich baulicher Zustände erzielen Gebäude der 1950er bis 1970er Jahre.

**Stadt Stuttgart: Baulicher Zustand in Relation zur Bauperiode
(Objekte ≥ 500 qm MF-G)**



Reine Bürogebäude dominieren den Stuttgarter Büromarkt

Nach wie vor verteilt sich der Büroflächenbestand überwiegend (zu rd. 69 % bzw. 4,4 Mio. qm MF-G) auf reine Bürogebäude. Eine wesentliche Veränderung gegenüber 2007 ist nicht zu verzeichnen. In Hinblick auf die Bürohochhäuser ist ein relativ deutlicher Büroflächenanstieg zu beobachten, der im Wesentlichen aus dem Bau der EnBW-City (65.000 qm MF-G) resultiert. Der Flächenrückgang bei Bürogebäuden im Kontext von Industrie ist vor allem definitorischer Natur (separate Vermietbarkeit) und weniger ein „echter“ Rückgang. Im Hinblick auf den Gesamtbestand (d. h. inkl. der Objekte mit <500 qm MF-G dürfte den Gebäudekategorien „umgenutzter Wohnraum“, „Büro- und Geschäftshäuser“, „gemischt genutzte Objekte“ und „Bürogebäude im Kontext von Industrie“ eine größere Bedeutung zukommen, als bei der Analyse der objektscharf erfassten Flächen.



Verteilung der Büroflächen in der Stadt Stuttgart nach Gebäudetypp (Objekte ≥500 qm MF-G)					
Größenklasse	Objekte		Fläche		Mittlere Größe
	Anz.	%	qm MF-G	%	qm MF-G
Reine Bürogebäude	1.072	58,5 %	4.424.557	68,7 %	4.123
Bürohochhäuser	22	1,2 %	385.905	6,0 %	17.541
Büro- und Geschäftshäuser	267	14,6 %	598.341	9,3 %	2.241
Bürogebäude im Kontext der Industrie	209	11,4 %	497.715	7,7 %	2.370
Gemischte Nutzung	209	11,4 %	323.519	5,0 %	1.548
Sonstiges/keine Zuordnung	52	2,8 %	211.194	3,3 %	4.061
Summe	1.831	100 %	6.441.231	100 %	3.514

4.8. Büroflächenbestand in den Umlandkommunen

Die nachfolgende Darstellung basiert im Wesentlichen auf der flächendeckenden Begehung ausgewählter Kommunen in der Region Stuttgart (Januar bis März 2007) sowie der Aktualisierung und Fortschreibung im Dezember 2012 bis Februar.

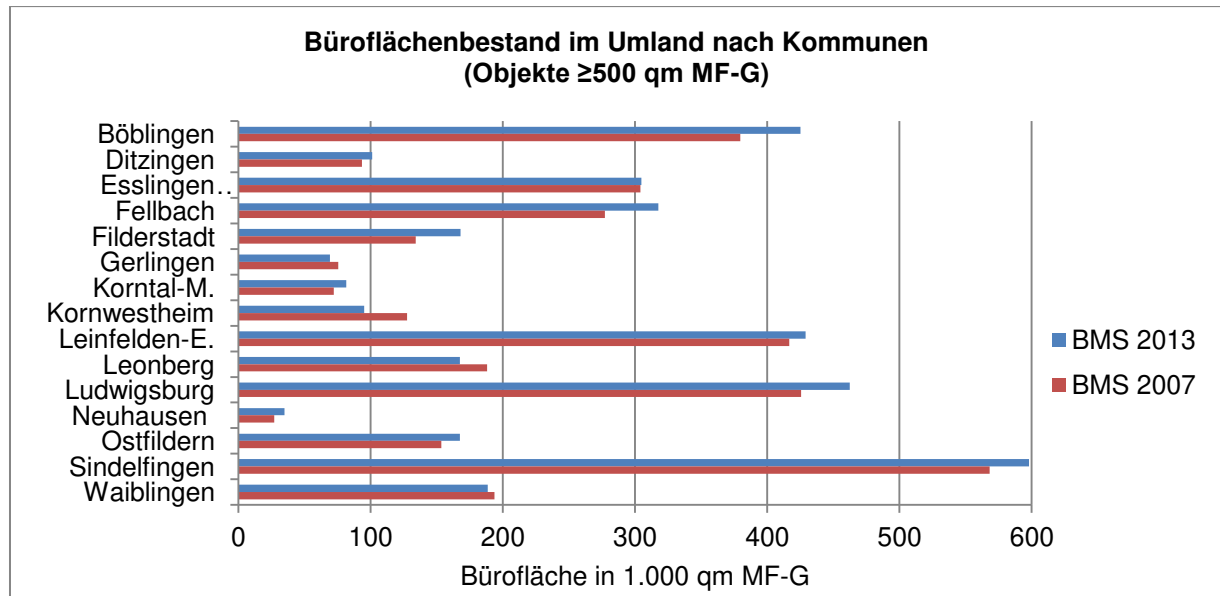
Büroflächenbestand in den Umlandkommunen						
Kommune	2007 qm BGF (in 1.000)	2007 qm MF-G* (in 1.000)	2013 qm BGF (in 1.000)	2013 qm MF-G* (in 1.000)	2007-2013 Veränderung qm MF-G (in 1.000)	2007-2013 Veränderung %
Böblingen	463	380	518	425	+46	+12,0 %
Ditzingen	114	94	125	101	+8	+8,2 %
Esslingen	371	304	372	305	+1	+0,2 %
Fellbach	338	277	387	318	+40	+14,5 %
Filderstadt	164	134	205	168	+34	+25,2 %
Gerlingen	92	75	85	69	-6	-8,1 %
Kornal- Münchingen	88	72	99	82	+9	+12,9 %
Kornwestheim	156	128	118	95	-32	-25,4 %
Leinfelden- Echterdingen	508	417	533	429	+12	+2,9 %
Leonberg	230	188	204	168	-21	-10,9 %
Ludwigsburg	519	426	564	462	+37	+8,6 %
Neuhausen	33	27	43	35	+8	+29,1 %
Ostfildern	187	153	190	156	+2	+1,4 %
Sindelfingen	693	568	729	598	+30	+5,3 %
Waiblingen	236	194	230	189	-5	-2,6 %
Objekte <500 qm BGF („Kleinflächen B“)	265	217	283	232	+15	+6,8 %
Objekte 500 - 625 qm BGF („Kleinflächen A“)	-	-	86	71	+71	-
Umland	4.456	3.654	4.759	3.902	+248	+6,0 %

Im Rahmen dieser Erhebung wurden knapp 3,6 Mio. qm in MF-G 1.272 Objekten ermittelt. Die „Kleinflächen A“ wurden aus der Erhebung 2006/2007 (damals noch objektscharf erfasst) übernommen, die „Kleinflächen B“ äquivalent zu der Basisstudie geschätzt. Einschließlich dieser nicht objektscharf erfassten kleinteiligen Strukturen ergibt sich ein Gesamtbestand im Stuttgarter Umland von 3,90 Mio. qm MF-G, entsprechend 4,76 Mio. qm BGF.

In räumlicher Hinsicht ist der südliche Teil dieses „Gemeindekranzes“ deutlich stärker entwickelt.

Einige Kommunen mit deutlichem Flächenzugewinn

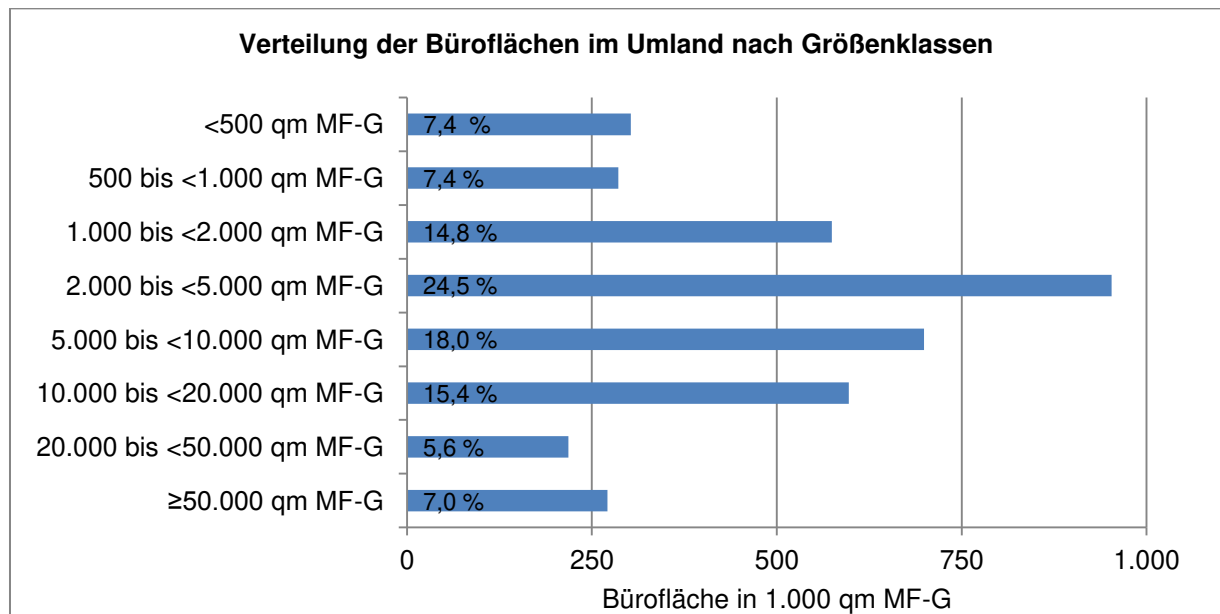
Zwischen 2007 und 2013 haben die Umlandkommunen Böblingen, Fellbach, Ludwigsburg und Filderstadt den stärksten Nettoneuzugang verzeichnet. Dieser betrug dort in allen Gemeinden 30.000 qm MF-G und mehr. An der Spitze steht Böblingen mit 45.000 qm MF-G Nettoneuzugang. In Kornwestheim³ und Leonberg (v. a. Abriss Wüstenrot-Areal) gibt es deutlich dagegen deutlich weniger Büroflächen als noch 2007. Prozentual hat der Büroflächenbestand in Neuhausen auf den Fildern (+29,1 %) und Filderstadt (+25,2 %) am stärksten zugenommen. Inklusive der Flächen <500 qm MF-G stieg in den Umlandkommunen der Flächenbestand um 248.000 qm MF-G bzw. +6,0 %.



³ Insbesondere dadurch bedingt, dass einige Büroflächen im Kontext von Gewerbenutzungen nicht separat nutzbar sind und deshalb nicht mehr zum Büroflächenbestand gezählt werden.

Ein Viertel des Bestands in Objekten mit 2.000 bis <5.000 qm MF-G

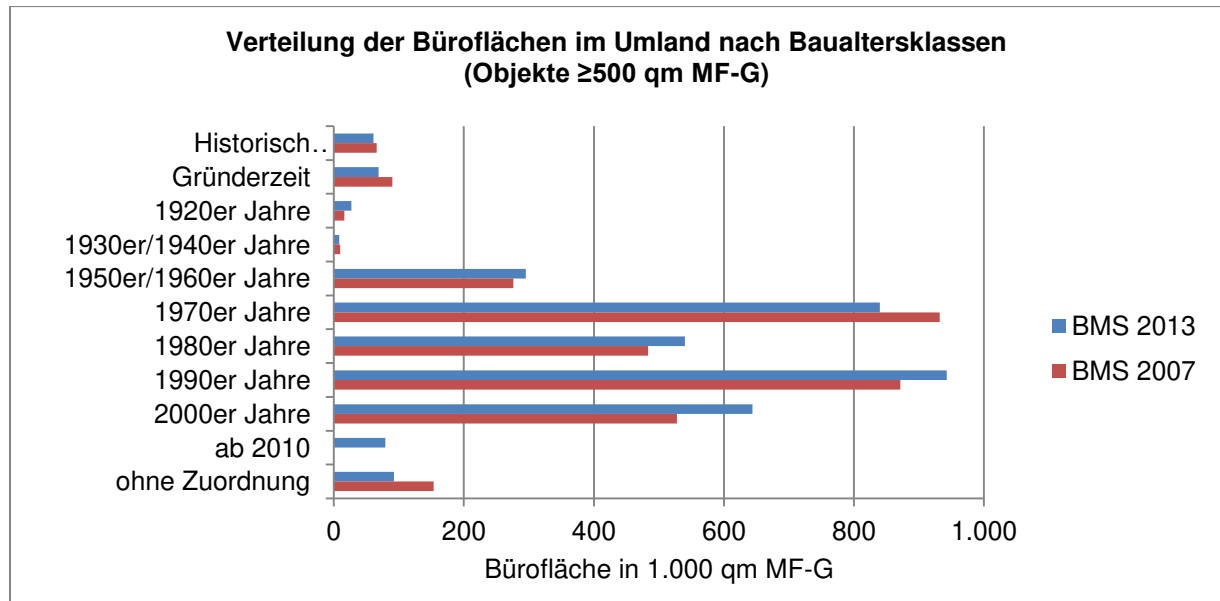
Die am stärksten vertretene Größenklasse umfasst Objekte mit 2.000 bis <5.000 qm MF-G. Auf diese entfällt rund ein Viertel des Büroflächenbestands. Sehr große Bürogebäude mit 50.000 qm MF-G und mehr gibt es nur in Sindelfingen und Leinfelden-Echterdingen. In Gerlingen, Korntal-Münchingen, Leonberg, Neuhausen und Ostfildern gibt es dagegen keine Bürogebäude größer als 10.000 qm MF-G. Die betrachteten Bürogebäude verfügen im Schnitt über rd. 2.830 qm MF-G, was die insgesamt kleinere Dimensionierung der Objekte im Vergleich zur Landeshauptstadt widerspiegelt.



Verteilung der Büroflächen im Umland nach Größenklassen					
Größenklasse (in qm MF-G)	Objekte		Fläche		Mittlere Größe
	Anz.	%	qm MF-G	%	qm MF-G
500 bis <1.000	388	31,5 %	285.944	7,3 %	737
1.000 bis <2.000	411	32,3 %	574.675	14,7 %	1.398
2.000 bis <5.000	311	24,4 %	952.879	24,4 %	3.064
5.000 bis <10.000	104	8,2 %	699.131	17,9 %	6.722
10.000 bis <20.000	46	3,6 %	597.347	15,3 %	12.986
20.000 bis <50.000	9	0,7 %	218.333	5,6 %	24.259
50.000 und mehr	3	0,2 %	271.000	6,9 %	90.333
Summe	1.272	100 %	3.599.309	92,2 %	2.830
<500 qm MF-G „Kleinflächen A+B“	–	–	302.852	7,8 %	–
Summe	–	–	3.902.161	100 %	–

Flächenbestand stammt zum Großteil aus den 1970er und 1990er Jahren

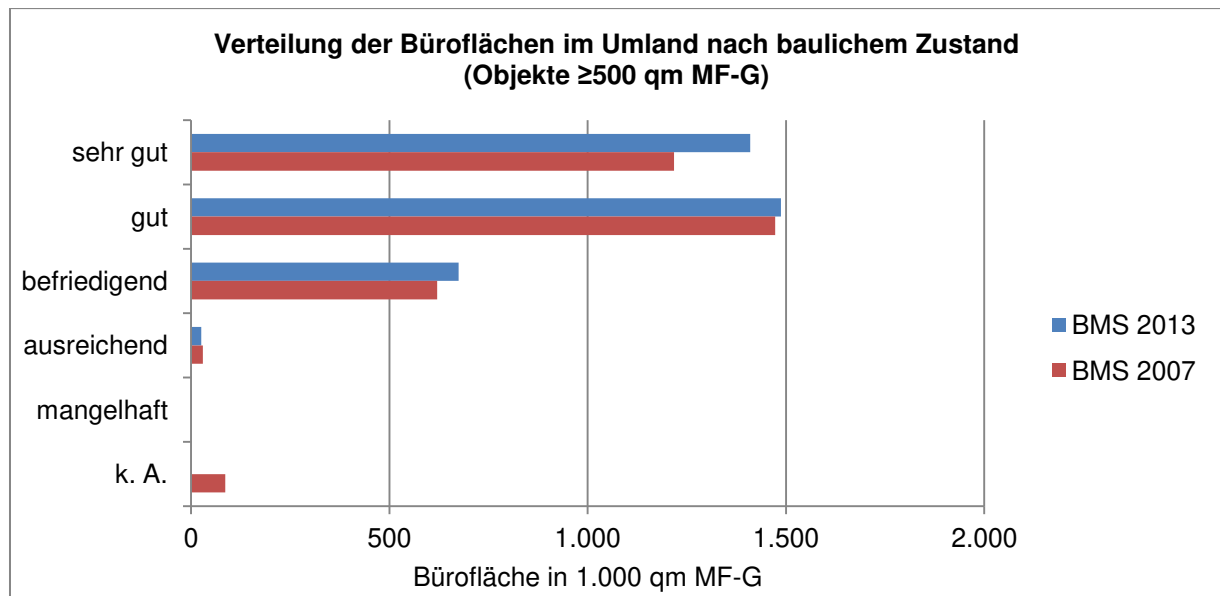
Die Büroflächen stammen auch im Umland insbesondere aus der Nachkriegszeit. Im Unterschied zur Stadt Stuttgart setzte der Zeitraum vermehrter Fertigstellung von Büroflächen erst in den 1970er Jahren ein. Neben den 1970er Jahren prägen vor allem die 1990er Jahre den Flächenbestand. Alleine zwischen 1970 und 1999 wurden knapp 60 % des heutigen Büroflächenbestands erstellt. Der Rückgang des Bestands aus den 1970er Jahren ist auf einige Kernsanierungen zurückzuführen. Neubauten nach 2000 machen insgesamt einen Anteil von 20 %, bzw. knapp 725.000 qm MF-G aus. Historische Bürogebäude und solche aus der Gründerzeit sind im Umland von Stuttgart kaum anzutreffen.



Verteilung der Büroflächen im Umland nach Baualtersklassen (Objekte ≥ 500 qm MF-G)					
Baualtersklassen	Objekte		Fläche		Mittlere Größe
	Anz.	%	qm MF-G	%	qm MF-G
Historisch	39	3,1 %	60.920	1,6 %	1.562
Gründerzeit	40	3,1 %	68.903	1,8 %	1.723
1920er Jahre	11	0,9 %	27.185	0,7 %	2.471
1930er/1940er Jahre	4	0,3 %	8.560	0,2 %	2.140
1950er/1960er Jahre	147	11,6 %	295.254	7,6 %	2.009
1970er Jahre	354	27,8 %	839.865	21,6 %	2.373
1980er Jahre	222	17,5 %	540.047	13,9 %	2.433
1990er Jahre	243	19,1 %	942.667	24,2 %	3.879
2000er Jahre	153	12,0 %	643.803	16,6 %	4.208
ab ca. 2010	23	1,8 %	79.426	2,0 %	3.453
ohne Zuordnung	36	2,8 %	92.680	2,4 %	2.874
Summe	1.831	100 %	6.441.231	100 %	3.518

Objekte in gutem und sehr gutem Zustand dominieren den Büromarkt im Umland

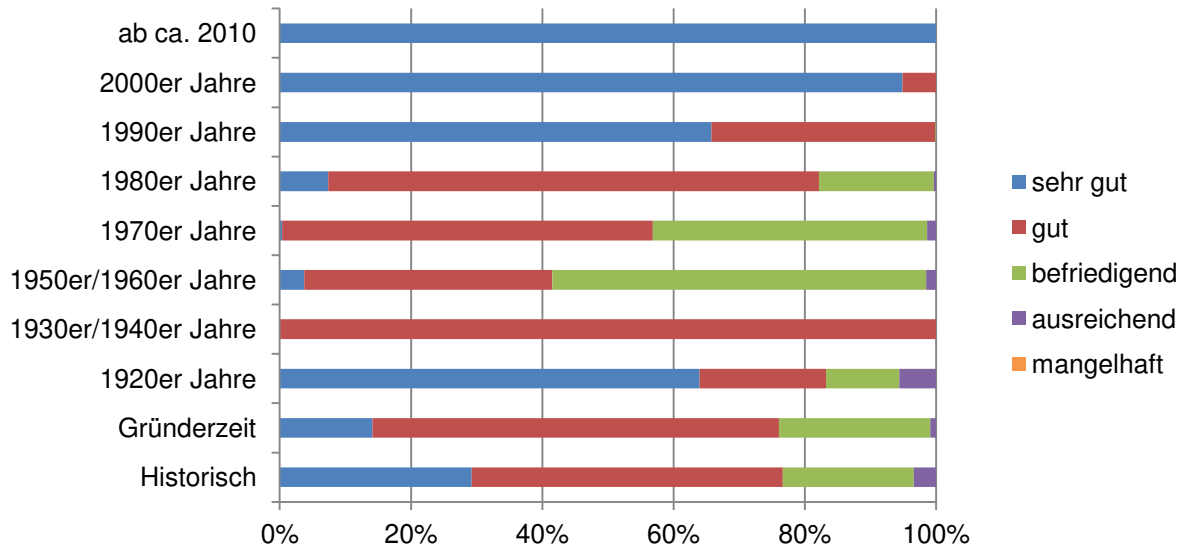
In den Umlandkommunen ist in Bezug auf den Objektzustand kaum eine Änderung gegenüber der Erhebung aus 2007 festzustellen. Etwa 80 % der Büroflächen sind in Bürogebäuden guter bis sehr guter Qualität und damit uneingeschränkt marktfähig. Sanierungen und Fertigstellungen der vergangenen Jahre haben den Bestand in Objekten mit sehr gutem Zustand erweitert. 19 % sind in puncto Zustand und Ausstattung befriedigend, haben jedoch kleinere Instandhaltungsmängel. Nicht marktgängige Objekte sind dagegen nur vereinzelt vorhanden. Wichtigste Prüfkriterien bei der Qualitätsbewertung sind äußerer Eindruck, Teilbarkeit, innere Gebäudeerschließung sowie Gebäudeinfrastruktur.



Verteilung der Büroflächen im Umland nach baulichem Zustand (Objekte ≥ 500 qm MF-G)					
Baulicher Zustand	Objekte		Fläche		Mittlere Größe
	Anz.	%	qm MF-G	%	qm MF-G
Sehr gut	321	25,2 %	1.409.517	39,2 %	4.391
Gut	590	46,4 %	1.487.243	41,3 %	2.521
Befriedigend	342	26,9 %	674.589	18,7 %	1.972
Ausreichend	18	1,4 %	25.720	0,7 %	1.429
Mangelhaft	1	0,1 %	2.240	0,1 %	2.240
ohne Zuordnung	–	–	–	–	–
Summe	1.272	100 %	3.599.309	100 %	2.830

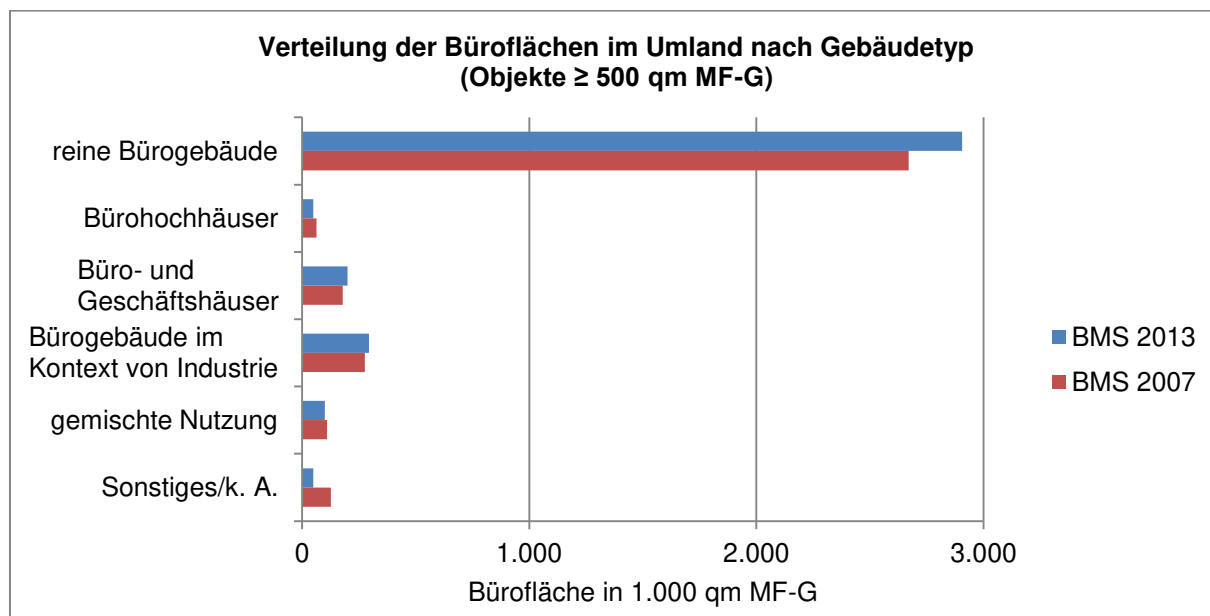
Schlüsselt man den baulichen Zustand nach Bauepochen auf, so zeigt sich insbesondere bei sehr alten Gebäuden (1920er und früher) die erhöhte Sanierungstätigkeit im Bestand. Insbesondere in Gebäuden der 1950er bis 1970er Jahren ist ein erhöhter Sanierungsbedarf zu vermuten.

**Umland: Baulicher Zustand in Relation zur Bauperiode
(Objekte ≥ 500 qm MF-G)**



Büroflächen zu fast 80 % in reinen Bürogebäuden

Der Büroflächenbestand verteilt sich nach wie vor überwiegend (zu rd. 81 % bzw. 2,9 Mio. qm MF-G) auf reine Bürogebäude. Damit ist deren Anteil weitaus höher als in der Stadt Stuttgart, denn dort sind erwartungsgemäß insbesondere Hoch- und Geschäftshäuser stärker vertreten. Der Rückgang in der Kategorie Sonstiges/k. A. resultiert aus der nachträglichen Klassifizierung der bislang nicht klassifizierten Bürogebäude. Auch für das Umland gilt, dass im Hinblick auf den Gesamtbestand (inklusive Flächen <500 qm MF-G) die Gebäudetypisierung vermutlich etwas breiter gefächert ist als sich dies aus der Analyse der Gebäude mit ≥ 500 qm MF-G Bürofläche ergibt. Hier dürften die Kategorien „umgenutzter Wohnraum“, „Büro- und Geschäftshäuser“, „gemischt genutzte Objekte“ und „Bürogebäude im Kontext von Industrie“ eine größere Rolle spielen.



Verteilung der Büroflächen im Umland nach Gebäudotyp (Objekte ≥ 500 qm MF-G)					
Gebäudotyp	Objekte		Fläche		Mittlere Größe
	Anz.	%	qm MF-G	%	qm MF-G
Reine Bürogebäude	916	72,0 %	2.905.662	80,7 %	3.172
Bürohochhäuser	5	0,4 %	50.160	1,4 %	10.032
Büro- und Geschäftshäuser	124	9,7 %	199.992	5,6 %	1.613
Bürogebäude im Kontext der Industrie	153	12,0 %	294.694	8,2 %	1.926
Gemischte Nutzung	69	5,4 %	99.581	2,8 %	1.443
Sonstiges/keine Zuordnung	5	0,4 %	49.220	1,4 %	9.844
Summe	1.272	100 %	3.599.309	100 %	2.830

5. BÜROFLÄCHENLEERSTAND

5.1. Methodischer Ansatz der Erhebung des Büroflächenleerstands

Zur Ermittlung der leerstehenden Bürofläche in der Stadt Stuttgart und den untersuchten 15 Umlandkommunen wurden 39 Maklerbüros in der Region befragt und ergänzend dazu Immobilienangebote im Internet recherchiert. Die einzelnen Angaben wurden abgeglichen (insbesondere zur Vermeidung von Dopplungen) und anschließend ausgewertet. Der Stand der entsprechenden Leerstandsliste ist Januar 2013. Nachfolgend die Liste der 39 befragten Maklerbüros sowie deren Ansprechpartner:

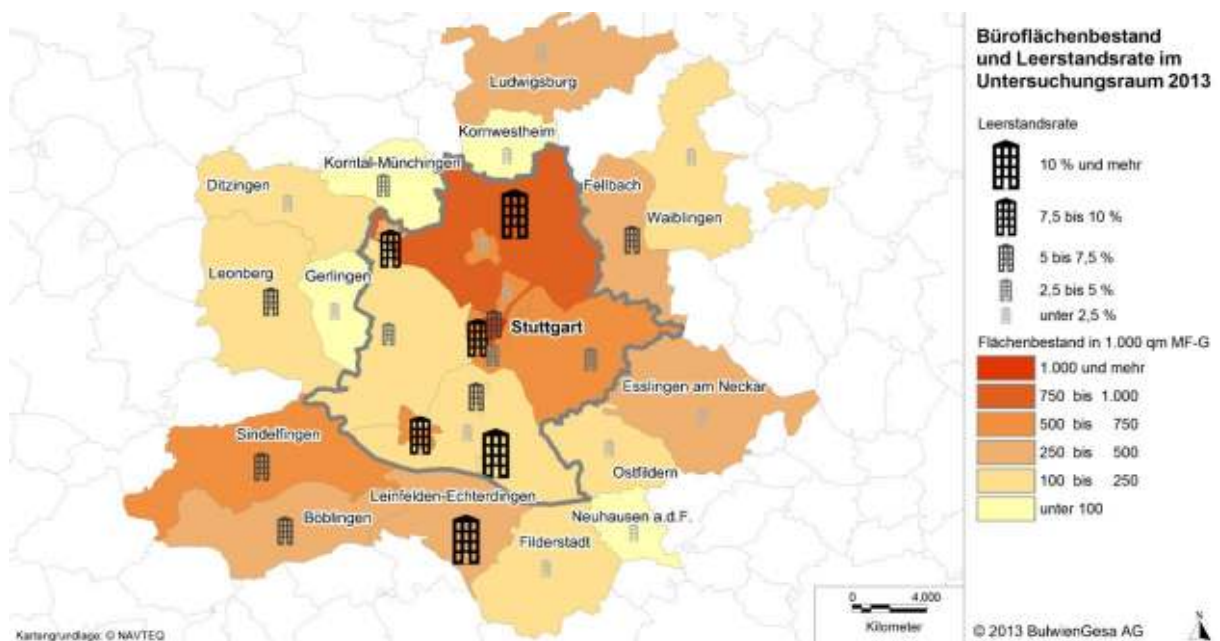
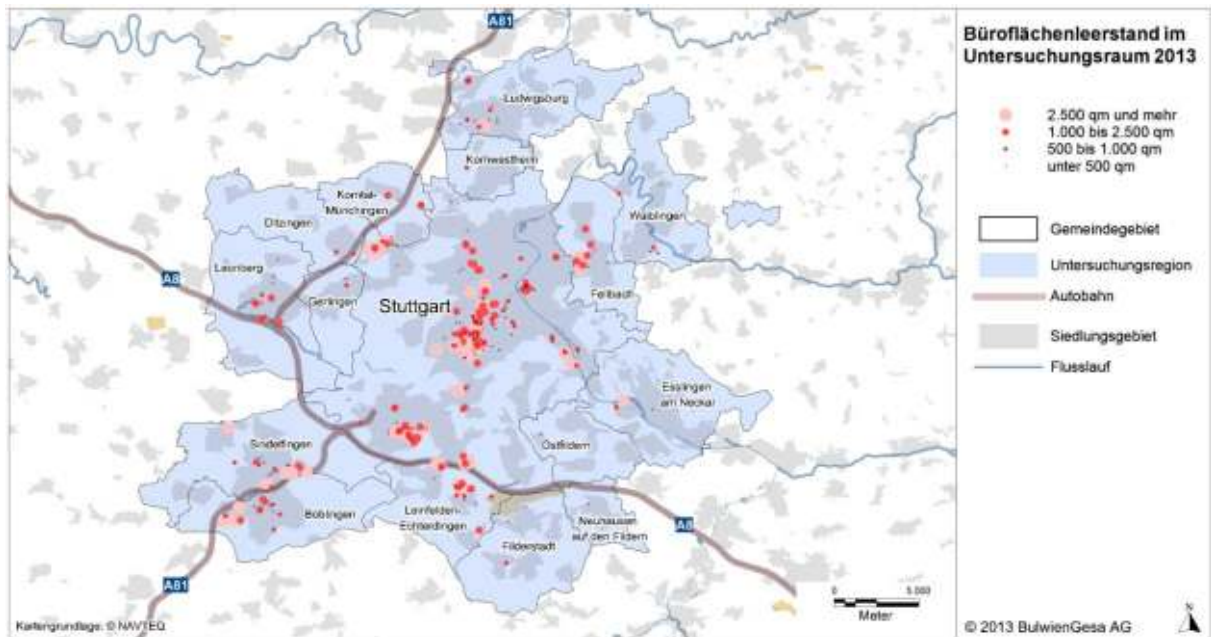
Unternehmen	Ansprechpartner
Aino Andresen GmbH	Günter Löpsinger
Angermann Global Property Alliance GmbH	Jawed Sadiqi
Bankhaus Ellwanger & Geiger KG	Ulrich Nestel
BN-Immobilien	Bernd T. Nagy
Büro und Service BSF GmbH - Immobilien	Richard Decker
Colliers Stuttgart Bräutigam & Krämer GmbH & Co. KG	Ayleen Thielemann
De Bellis Immobilien GmbH	Michael De Bellis
DIBAG Industriebau AG	Peter Gent
Dr. Lübke GmbH Regionalbüro Stuttgart	Sascha Geisinger
Dvorak Industrie-Makler	Volker Dvořák
E.L. Immobilien GmbH	Gunther Holz
Engel & Völkers Süd-West GmbH	Volker Merk
Exactbau GmbH Bernhard Edelmann	Bernhard Edelmann
FACHPARTNER GEWERBE-IMMOBILIEN GmbH	Friedrich Fauser
FB-Immobilien GmbH & Co.KG	Peter Häfele
Garant immobilien GmbH	Rolf Schmolke
Gewerbeimmobilien Mergenthaler GmbH	Bernd Mergenthaler
Hildenbrandt GmbH Immobilien	Volker Zeller
ICV G. Kohlmaier Immobilien Consulting & Verwaltungsgesellschaft	Gerald Kohlmaier
Immo-Direkt GmbH	Jaakov Tenné
Immobilien Schmidt GmbH	Uwe Schmidt
Immobilienvermittlung BW GmbH	Robin Frank
Jones Lang LaSalle Stuttgart GmbH	Christian Giesemann
Kreissparkasse Böblingen	Uwe Nageler
Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen	Georg M. Jauß
Kreissparkasse Ludwigsburg	Andreas Schmidt
Kreissparkasse Waiblingen	Herbert Zäpf
Lorenz, Näve & Kollegen Real Estate GmbH & Co. KG	Dirk E. Lorenz
LUDWIG imMOBILien	Jens Ludwig
Lutz-Finanz Immobilienvermittlungs GmbH	Manuela Schmalzgruber, David Straub
OBJEKTA IMMOBILIENKONTOR GmbH	Matthias Kralisch
Pflugfelder Immobilien Treuhand GmbH	David Grun
REALOGIS Immobilien Deutschland GmbH	Adriano Borgia
Sartorius Immobilien	Wolfgang Sartorius
SCHATZ projectbau GmbH	Werner König
Schweizer Immobilien GmbH	Wolfgang Schweizer
Vereinigte Volksbank AG	Thomas Schneider
Volksbank Kirchheim-Nürtingen eG	Berndt Buchele
Volksbank Stuttgart Immobilien GmbH	Siegfried Fricker

Die Ermittlung der Leerstände basiert im Wesentlichen auf drei Quellen:

- Angaben von beteiligten Maklerbüros
- Ergänzungen durch Ergebnisse der Begehungen
- Schätzung von 46.000 qm MF-G für die kleinteiligen Flächen mit weniger als 500 qm MF-G

Diese Darstellung von Leerständen kann nur eine Momentaufnahme (Stand Januar 2013) sein, da die Fluktuation im Bestand hoch ist. Zudem ergeben sich Abgrenzungsprobleme. Leergezogene Objekte sind im städtebaulichen Sinne zwar als "physischer" Leerstand anzusehen, unter Marktaspekten jedoch nicht, wenn die entsprechenden Flächen nicht mehr angeboten werden. Ferner ist nicht auszuschließen, dass für ungenutzte Flächen Mietverträge bestehen.

5.2. Büroflächenleerstand im Untersuchungsraum



Büroflächenleerstand im Untersuchungsraum 2013

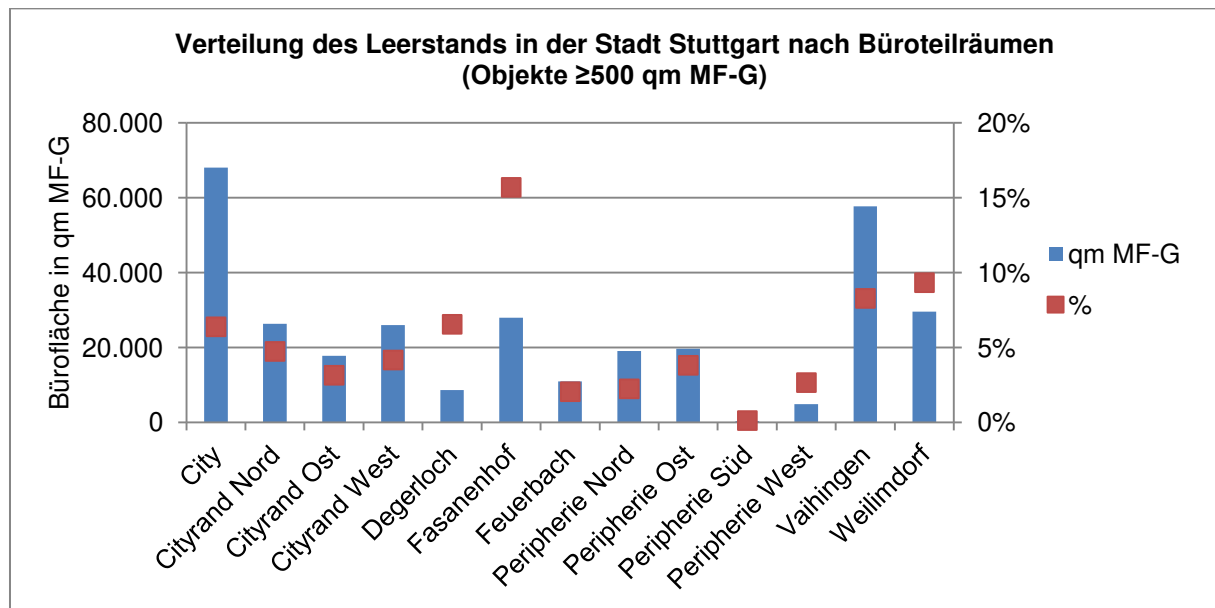
Regionale Abgrenzung	Objektscharf in Gebäuden ≥ 500 qm MF-G (in qm MF-G)	Geschätzt in Gebäuden < 500 qm MF-G (in qm MF-G)	Gesamt (in qm MF-G)
Stadt Stuttgart	316.661	30.920	347.581
15 Umlandkommunen	189.603	14.813	204.416
Untersuchungsraum	506.264	45.733	551.997

Im Rahmen der Untersuchung wurden Leerstände von 316.661 qm MF-G objektscharf in der Landeshauptstadt und 189.603 qm MF-G in den Umlandkommunen ermittelt, die sich auf 259 Gebäude in der Landeshauptstadt und 125 in den Umlandkommunen verteilen. Rund 27 % dieser Leerstände entfallen auf 45 Gebäude, die komplett oder nahezu komplett leer stehen (Vermietungsrate unter 20 %). Insgesamt sind rd. 550.000 qm MF-G im Untersuchungsraum unbelegt, dies entspricht einer Leerstandsrate von 5,0 %.

5.3. Büroflächenleerstand in der Stadt Stuttgart

Größter Leerstand in der City, höchste Leerstandsrate im Fasanenhof

In der Landeshauptstadt summiert sich der Leerstand aktuell auf rd. 348.000 qm MF-G, davon sind knapp 31.000 qm MF-G in Bürogebäuden mit weniger als 500 qm MF-G. Insgesamt beträgt die Leerstandsrate in Stuttgart 4,9 %. Der absolute Leerstand ist im Teilraum City mit fast 70.000 qm MF-G zu beziffern. Den prozentual höchsten Leerstand weist der Fasanenhof mit rd. 15,7 % auf. In 26 Gebäuden wurde ein Komplett-Leerstand registriert.



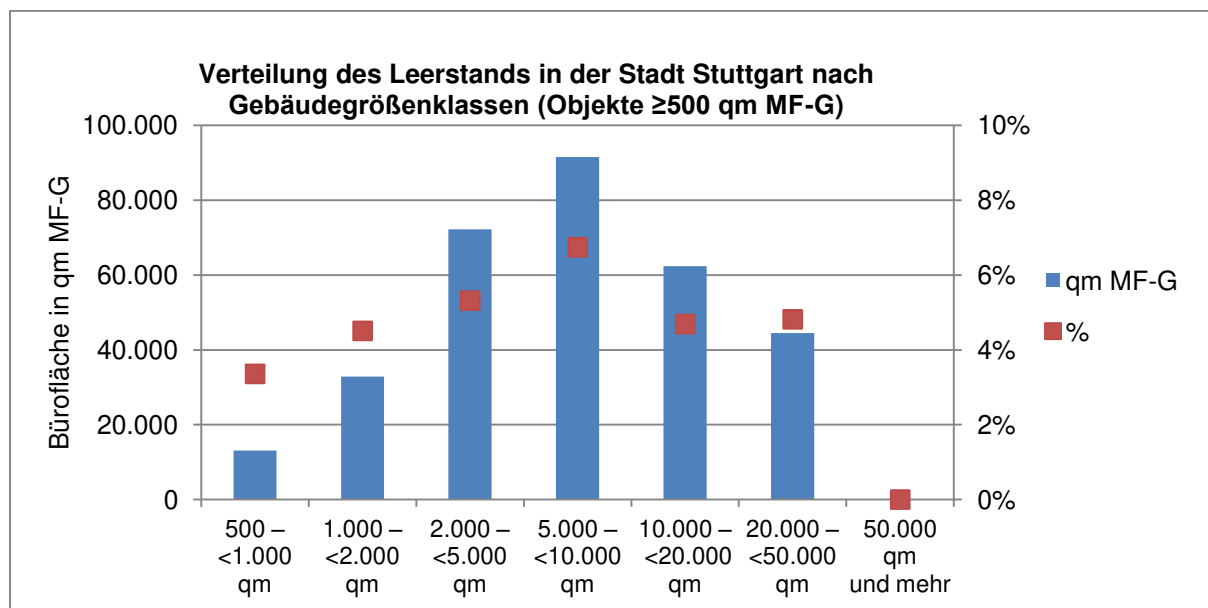
Verteilung des Leerstands in der Stadt Stuttgart nach Büroteilräumen (Objekte ≥ 500 qm MF-G)						
Büroteilraum	Bestand Fläche (1.000 qm MF-G)	Leerstand		Komplett-Leerstand*		
		Fläche (1.000 qm MF-G)	Rate (%)	Fläche (1.000 qm MF-G)	Rate (%)	Objekte (Anzahl)
City	1.066	68	6,4 %	12	1,1 %	6
Cityrand Nord	556	26	4,7 %	<1	0,2 %	1
Cityrand Ost	564	18	3,2 %	5	0,9 %	3
Cityrand West	623	26	4,2 %	2	0,3 %	1
Degerloch	132	9	6,6 %	–	–	0
Fasanenhof	178	28	15,7 %	3	1,6 %	1
Feuerbach	531	11	2,1 %	3	0,6 %	2
Peripherie Nord	848	19	2,2 %	4	0,4 %	4
Peripherie Ost	515	20	3,8 %	5	1,0 %	1
Peripherie Süd	235	<1	0,1 %	–	–	0
Peripherie West	182	5	2,7 %	–	–	0
Vaihingen/Möhringen	697	58	8,3 %	8	1,1 %	3
Weilimdorf	316	30	9,3 %	13	4,0 %	4
Summe	6.441	317	4,9 %	55	0,9 %	26

* Gebäude mit einem Leerstand von mindestens 80 %

Bürogebäude mittlerer Größe mit höchstem Leerstand

Die Leerstandsrate ist bei Objekten mit 5.000 bis 10.000 qm MF-G mit 6,7 % am höchsten. Mit zunehmender bzw. abnehmender Gebäudegröße nimmt der Leerstand sowohl relativ als auch absolut ab. Besonders niedrig ist der Leerstand in kleinen Gebäuden mit 500 bis <1.000 qm MF-G, dort beträgt die Leerstandsrate lediglich 3,4 %. In sehr großen Objekten mit 50.000 qm MF-G und mehr Bürofläche gibt es in Stuttgart gar keinen Leerstand.

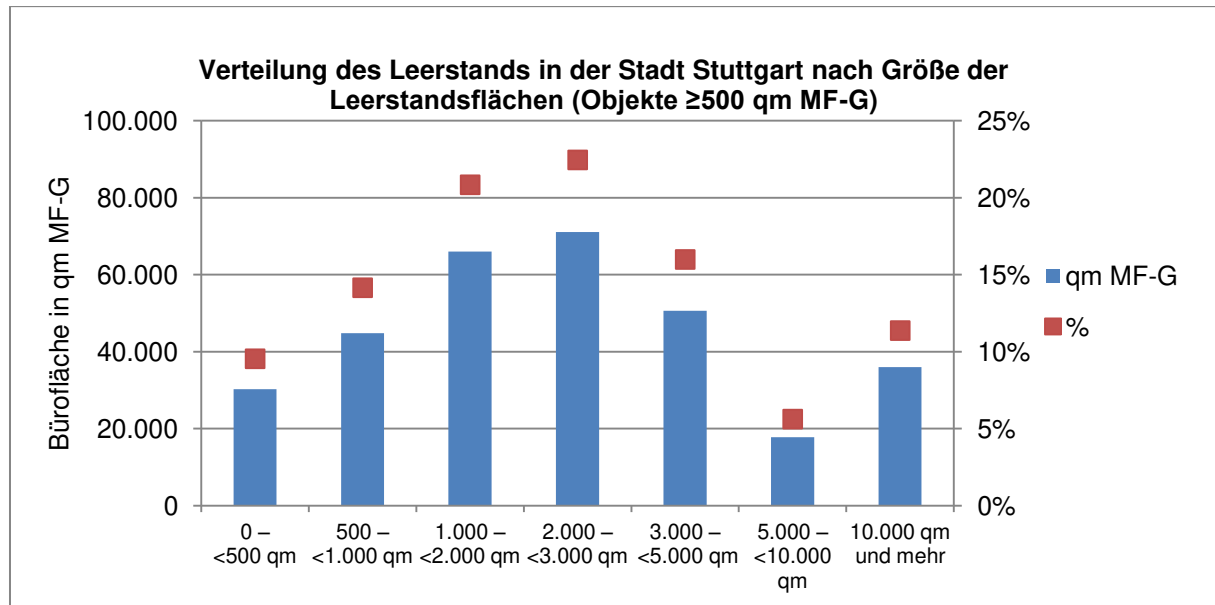
Die ehemalige IBM Hauptverwaltung (Eiermann Campus) mit über 45.000 qm MF-G wurde für die vorliegende Studie bereits aus dem Bestand herausgenommen und taucht demzufolge auch in der Leerstandsstatistik nicht auf.



Größenklasse	Bestand Fläche (qm MF-G)	Leerstand	
		Fläche (qm MF-G)	Rate (%)
500 bis <1.000 qm	388.802	13.066	3,4 %
1.000 bis <2.000 qm	729.436	32.895	4,5 %
2.000 bis <5.000 qm	1.357.991	72.236	5,3 %
5.000 bis <10.000 qm	1.357.300	91.553	6,7 %
10.000 bis <20.000 qm	1.330.020	62.403	4,7 %
20.000 bis <50.000 qm	923.386	44.508	4,8 %
50.000 qm und mehr	354.296	0	0,0 %
Summe	6.441.231	316.661	4,9 %

Das größte Angebot ist bei Flächen zwischen 1.000 und 3.000 qm MF-G

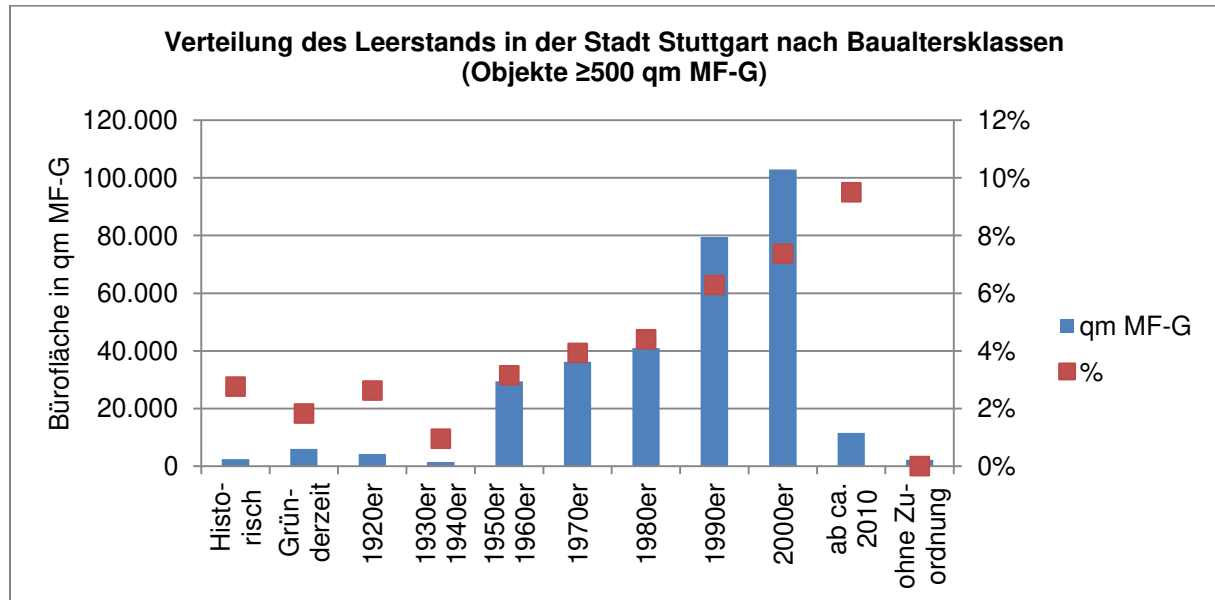
Rund 137.000 qm MF-G des Flächenangebotes, dies entspricht 43 % des Büroflächenleerstands, ist in einer Spanne von 1.000 bis 3.000 qm MF-G. Nur in drei Gebäuden sind Leerstände ≥ 10.000 qm MF-G. Kleinteilige Leerstände bis 1.000 qm MF-G summieren sich auf etwa 75.000 qm MF-G.



Verteilung des Leerstands in der Stadt Stuttgart nach Größe der Leerstandsflächen (Objekte ≥ 500 qm MF-G)		
Größenklasse der Leerstandsflächen	Leerstand	
	Fläche (qm MF-G)	Anteil (%)
<500 qm	30.218	9,5
500 bis <1.000 qm	44.831	14,2
1.000 bis <2.000 qm	66.008	20,8
2.000 bis <3.000 qm	71.125	22,5
3.000 bis <5.000 qm	50.650	16,0
5.000 bis <10.000 qm	17.811	5,6
10.000 qm und mehr	36.018	11,4
Summe	316.661	100

Flächenleerstand vor allem in jüngeren Gebäuden

Bei Gebäuden, die vor den 1950er Jahren errichtet wurden, ist die Leerstandsrate unterdurchschnittlich. Diese Objekte sind häufig traditionelle Verwaltungsstandorte, die nicht direkt am Marktgeschehen teilnehmen. Je neuer die Gebäude sind, desto höher ist der Leerstand. Bei Gebäuden, die in den 2000er Jahren errichtet wurden, ist der Leerstand mit über 100.000 qm MF-G absolut am höchsten. Anteilig die höchsten Leerstände sind in Gebäuden, die seit 2010 errichtet wurden (9,5 %).

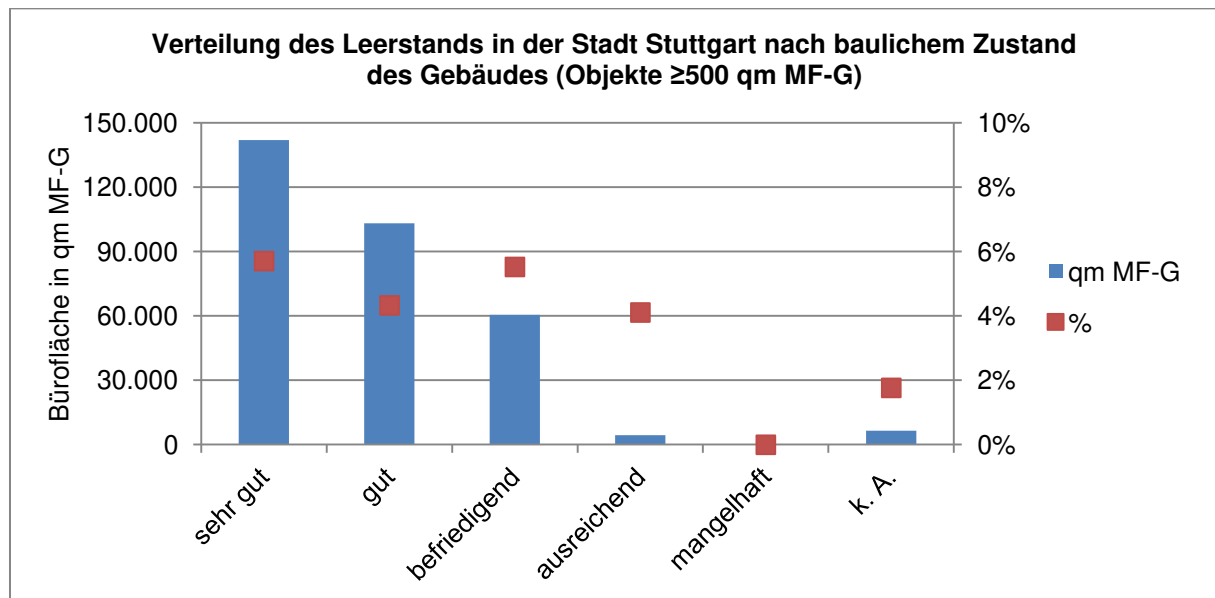


Verteilung des Leerstands in der Stadt Stuttgart nach Baualtersklassen (Objekte ≥ 500 qm MF-G)			
Baualtersklasse	Bestand Fläche (qm MF-G)	Leerstand	
		Fläche (qm MF-G)	Rate (%)
Historisch	88.885	2.453	2,8
Gründerzeit	324.973	5.933	1,8
1920er Jahre	159.291	4.177	2,6
1930er/1940er Jahre	149.568	1.422	1,0
1950er/1960er Jahre	933.334	29.414	3,2
1970er Jahre	921.660	36.205	3,9
1980er Jahre	931.541	41.005	4,4
1990er Jahre	1.263.819	79.443	6,3
2000er Jahre	1.395.297	102.902	7,4
ab ca. 2010	120.698	11.471	9,5
ohne Zuordnung	152.164	2.236	1,5
Summe	6.441.231	316.661	4,9

Leerstände sind überwiegend marktfähig

Da die Leerstände überwiegend in neueren Gebäuden sind, ist es naheliegend, dass auch die Qualität des baulichen Zustands überwiegend gut bzw. sehr gut ist. Damit ist zumindest auf Grund der Gebäudequalität den Leerstandsflächen zumeist eine hohe Marktfähigkeit zuzuschreiben.

Insbesondere die Leerstände in jungen spekulativ errichteten Gebäuden sollten jedoch aufgrund der aktuell soliden Marktrahmenbedingungen kurz- bis mittelfristig abbaubar sein.



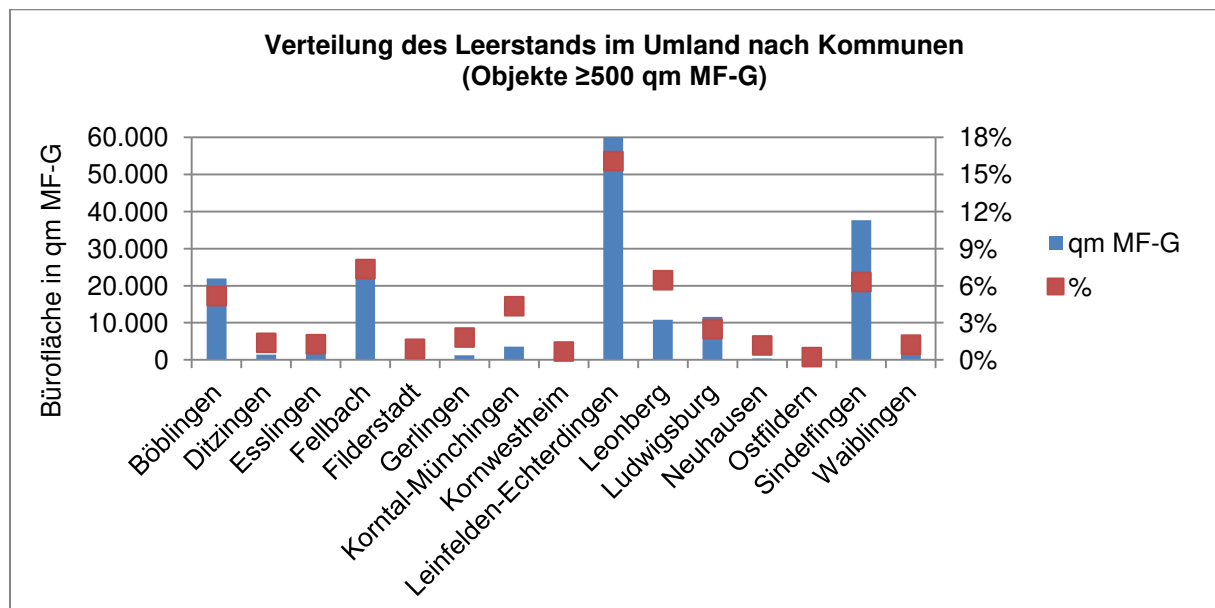
Verteilung des Leerstands in der Stadt Stuttgart nach baulichem Zustand (Objekte ≥ 500 qm MF-G)			
Baulicher Zustand des Gebäudes	Bestand Fläche (qm MF-G)	Leerstand	
		Fläche (qm MF-G)	Rate (%)
Sehr gut	2.488.430	142.058	5,7
Gut	2.382.945	103.239	4,3
Befriedigend	1.094.106	60.472	5,5
Ausreichend	108.140	4.446	4,1
Mangelhaft	3.040	0	0,0
ohne Zuordnung	364.570	6.446	1,8
Summe	6.441.231	316.661	4,9

5.4. Büroflächenleerstand in den Umlandkommunen

Leinfelden-Echterdingen mit absolut und prozentual höchstem Leerstand

Im Stuttgarter Umland summiert sich der Leerstand aktuell auf rd. 204.000 qm MF-G, davon sind knapp 15.000 qm MF-G in Bürogebäuden mit weniger als 500 qm MF-G. Insgesamt beträgt die Leerstandsrate im Umland 5,2 %. Der absolute und prozentual höchste Leerstand ist in Leinfelden-Echterdingen mit fast 69.000 qm MF-G bzw. 16,1 %. In Ditzingen, Esslingen, Filderstadt, Gerlingen, Kornwestheim, Ludwigsburg, Neuhausen auf den Fildern, Ostfildern und Waiblingen ist die Leerstandsrate dagegen unter 3 %.

In 19 Gebäuden wurde ein Komplett-Leerstand (Gebäude mit einem Leerstand von mindestens 80 %) registriert. Fünf dieser Gebäude sind in Leinfelden-Echterdingen.

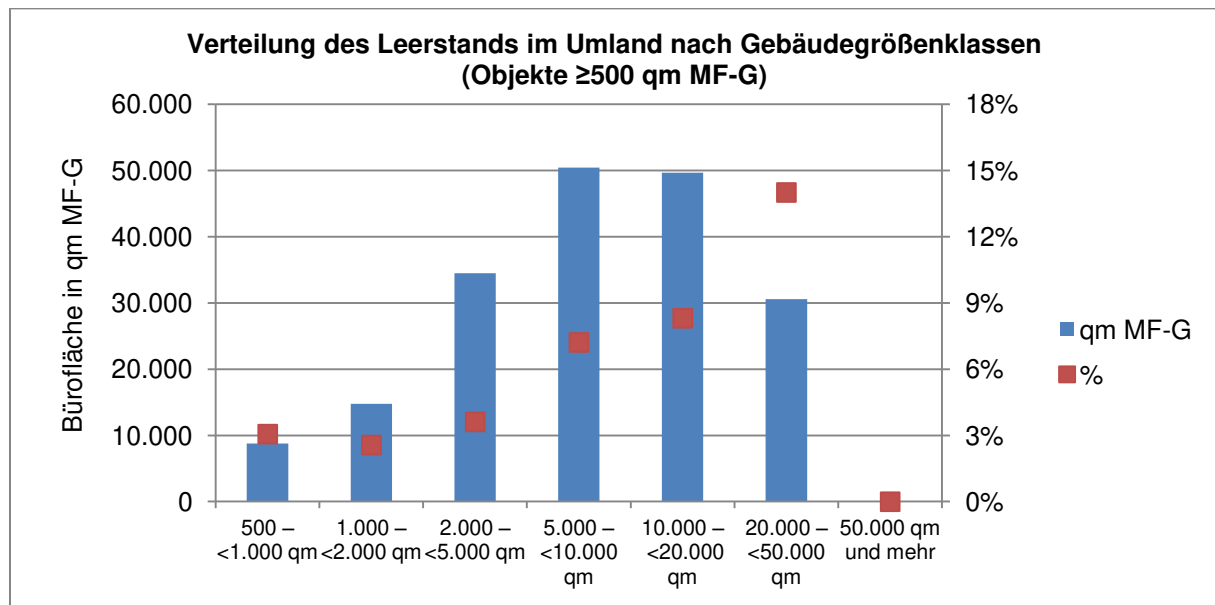


Verteilung des Leerstands im Umland nach Kommunen (in 1.000 qm MF-G; Objekte ≥ 500 qm MF-G)						
Kommune	Bestand Fläche (1.000 qm MF-G)	Leerstand		Komplett-Leerstand*		
		Fläche (1.000 qm MF-G)	Rate (%)	Fläche (1.000 qm MF-G)	Rate (%)	Objekte (Anzahl)
Böblingen	425	22	5,2	–	–	0
Ditzingen	101	1	1,4	–	–	0
Esslingen am Neckar	305	4	1,3	–	–	0
Fellbach	318	23	7,3	16	5,1	2
Filderstadt	168	2	0,9	–	–	0
Gerlingen	69	1	1,8	–	–	0
Korntal-Münchingen	82	4	4,3	2	2,2	2
Kornwestheim	95	<1	0,7	<1	0,9	1
Leinfelden-Echterd.	429	69	16,1	43	10,1	5
Leonberg	168	11	6,4	2	1,1	2
Ludwigsburg	462	12	2,5	5	1,1	2
Neuhausen a. d. F.	35	<1	1,2	–	–	0
Ostfildern	156	<1	0,2	–	–	0
Sindelfingen	598	38	6,3	11	1,8	4
Waiblingen	189	2	1,2	<1	0,3	1
Summe	3.599	189	5,2	80	100,0	19

* Gebäude mit einem Leerstand von mindestens 80 %

Große Bürogebäude haben den meisten Leerstand

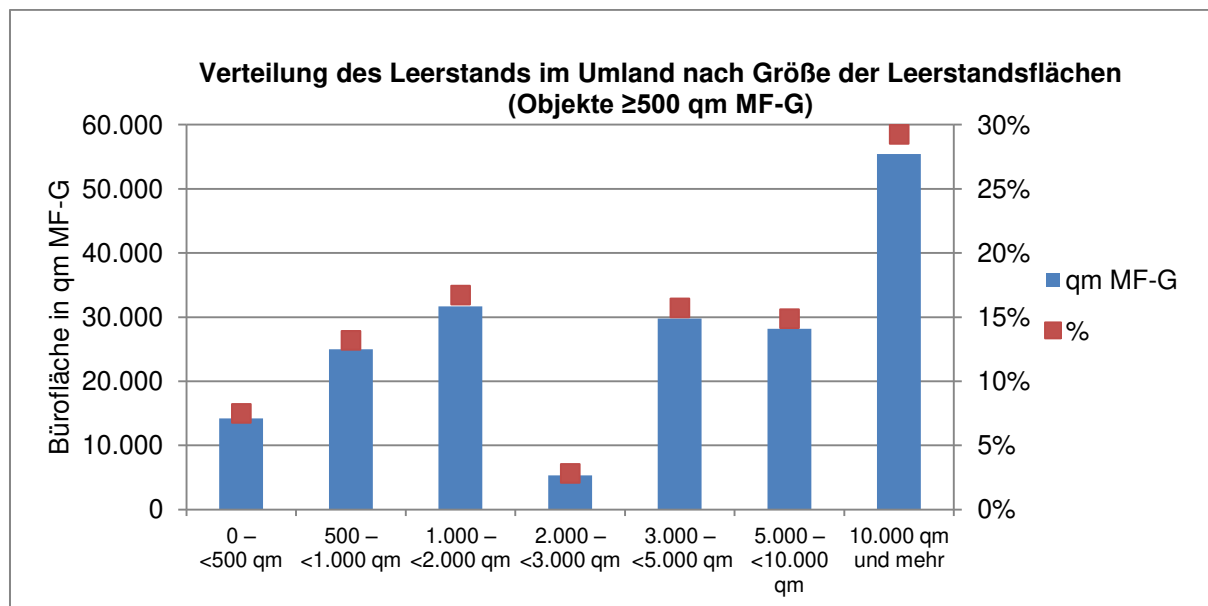
Die Leerstandsrate ist bei Objekten mit 20.000 bis 50.000 qm MF-G mit 14,0 % am höchsten. Mit abnehmender Gebäudegröße nimmt der Leerstand relativ gesehen ab. Besonders niedrig ist der Leerstand in kleinen Gebäuden bis 2.000 qm MF-G. In sehr großen Objekten mit 50.000 qm MF-G und mehr Bürofläche gibt es im Umland gar keinen Leerstand. Dies ist damit zu begründen, dass nur drei Gebäude in diese Größenklasse fallen. Zwei von jenen Gebäuden sind innerhalb des Sindelfinger Mercedes Benz Werks und in einem befindet sich der Großnutzer T-Systems in Leinfelden-Echterdingen.



Verteilung des Leerstands im Umland nach Gebäudegrößenklassen (Objekte ≥ 500 qm MF-G)			
Größenklasse	Bestand (qm MF-G)	Leerstand	
		Fläche (qm MF-G)	Rate (%)
500 bis <1.000 qm	285.944	8.756	3,1
1.000 bis <2.000 qm	574.675	15.098	2,6
2.000 bis <5.000 qm	952.879	34.474	3,6
5.000 bis <10.000 qm	699.131	51.053	7,3
10.000 bis <20.000 qm	597.347	49.637	8,3
20.000 bis <50.000 qm	218.333	30.585	14,0
50.000 qm und mehr	271.000	0	0,0
Summe	3.599.309	189.603	5,3

Großflächige Leerstände prägen das Angebot

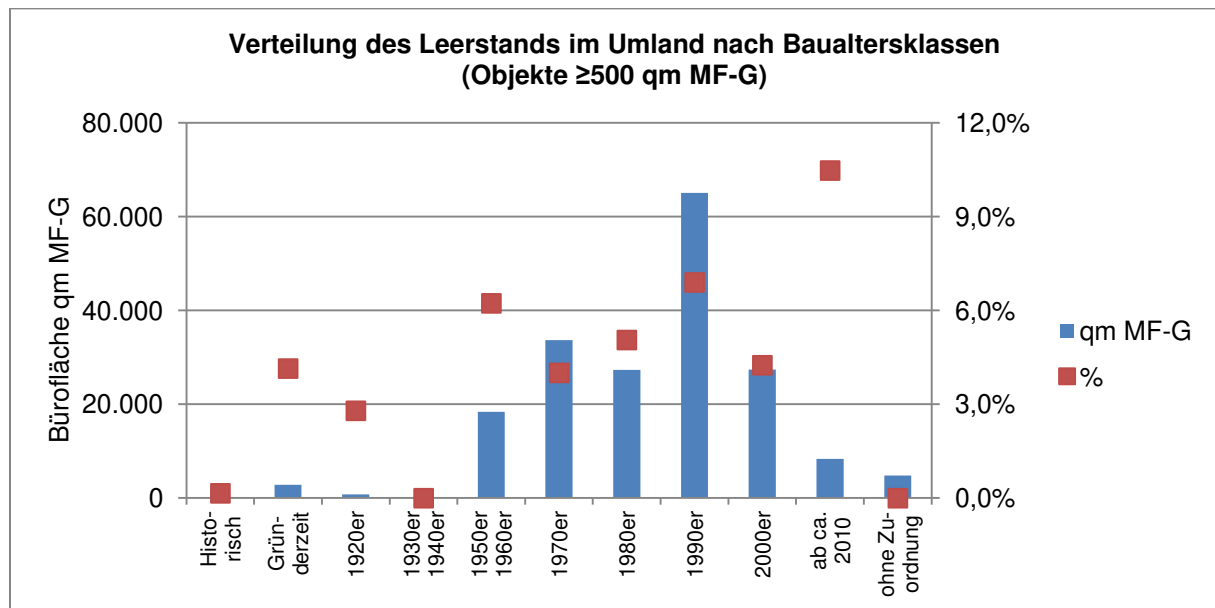
Allein gut 55.000 qm MF-G des Flächenangebotes, dies entspricht 29 % des Büroflächenleerstands, ist in Flächen mit 10.000 qm MF-G und mehr. Letztlich resultiert dieser Leerstand aus vier Gebäuden, zwei davon sind in Leinfelden-Echterdingen sowie je eines in Fellbach und Sindelfingen. Kleinteilige Leerstände bis 1.000 qm MF-G summieren sich auf etwa 39.000 qm MF-G.



Verteilung des Leerstands im Umland nach Größe der Leerstandsflächen (Objekte ≥ 500 qm MF-G)		
Größenklasse der Leerstandsflächen	Leerstand	
	Fläche (qm MF-G)	Anteil (%)
<500 qm	14.196	7,5
500 bis <1.000 qm	24.992	13,2
1.000 bis <2.000 qm	31.678	16,7
2.000 bis <3.000 qm	5.326	2,8
3.000 bis <5.000 qm	29.785	15,7
5.000 bis <10.000 qm	28.195	14,9
10.000 qm und mehr	55.431	29,2
Summe	189.603	100

Flächenleerstand vor allem in neueren Gebäuden

Bei Gebäuden, die in den 1990er Jahren errichtet wurden, ist der Leerstand mit rd. 65.000 qm MF-G absolut gesehen am höchsten. Die höchste Leerstandsrate ist bei Neubauten (Baujahr ab ca. 2010) anzutreffen (10,5 %). Auch hier ist dies insbesondere dadurch zu begründen, dass Flächen hier spekulativ an den Markt kamen. In Gebäuden, die vor 1950 errichtet wurden, gibt es kaum Leerstand. Dies ist dadurch zu begründen, dass diese häufig als Verwaltungsstandorte der öffentlichen Hand genutzt werden und dem Markt somit nur bedingt zur Verfügung stehen.

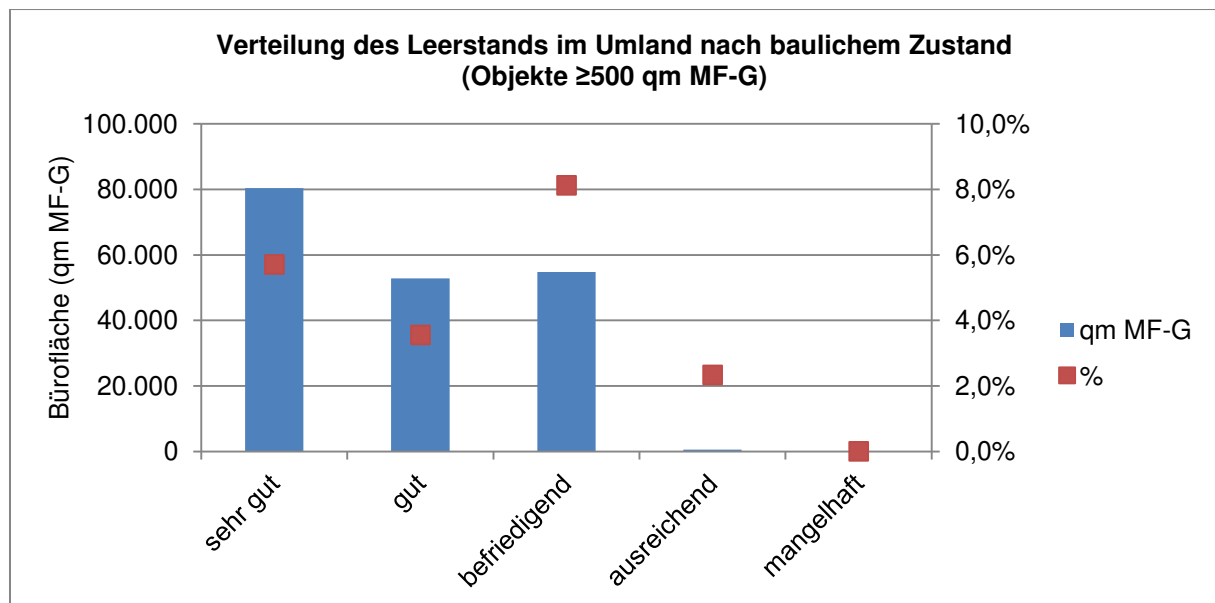


Verteilung des Leerstands im Umland nach Baualtersklassen (Objekte ≥ 500 qm MF-G)			
Baualtersklasse	Bestand Fläche (qm MF-G)	Leerstand	
		Fläche (qm MF-G)	Rate (%)
Historisch	60.920	95	0,2
Gründerzeit	68.903	2.857	4,1
1920er Jahre	27.185	760	2,8
1930er/1940er Jahre	8.560	0	0,0
1950er/1960er Jahre	295.254	18.402	6,2
1970er Jahre	839.865	34.018	4,1
1980er Jahre	540.047	27.322	5,1
1990er Jahre	942.667	65.052	6,9
2000er Jahre	643.803	27.973	4,3
ab ca. 2010	79.426	8.324	10,5
ohne Zuordnung	92.680	4.800	5,2
Summe	3.599.309	189.603	5,3

Leerstände sind überwiegend marktfähig

Da die Leerstände überwiegend in neueren Gebäuden sind, ist es naheliegend, dass auch die Qualität des baulichen Zustands überwiegend gut bzw. sehr gut ist. Damit ist zumindest rd. 71 % der Leerstandsflächen auf Grund der Gebäudequalität zumeist eine hohe Marktfähigkeit zuzuschreiben. Jedoch sind auch in Bürogebäuden mit befriedigenden baulichen Zuständen rd. 55.000 qm MF-G leerstehend.

Somit dürften für die Gebäude mit guten und sehr guten baulichen Zuständen Vermietungsprobleme primär standortbedingt sein. Es sind jedoch auch gerade in jungen spekulativ errichteten Gebäuden Flächenleerstände vorhanden, die jedoch aufgrund der aktuell soliden Nachfrage bei guter Standorteignung überwiegend relativ schnell abbaubar sein dürften. Leerstände in Gebäuden, die einen „nur“ befriedigenden baulichen Zustand haben, sind in der Regel jedoch nur nach einem Refurbishment zu Marktpreisen vermietbar.



Verteilung des Leerstands im Umland nach baulichem Zustand (Objekte ≥ 500 qm MF-G)			
Baulicher Zustand des Gebäudes	Bestand Fläche (qm MF-G)	Leerstand	
		Fläche (qm MF-G)	Rate (%)
Sehr gut	1.409.517	80.425	5,7
Gut	1.487.243	53.451	3,6
Befriedigend	674.589	55.127	8,2
Ausreichend	25.720	600	2,3
Mangelhaft	2.240	0	0,0
Summe	3.599.309	189.603	5,3

6. PROJEKTLISTE – BAUAKTIVITÄT

Die Erhebung des Büroflächenneuzugangs in Stuttgart und den untersuchten 15 Umlandkommunen basiert auf Eigenerhebungen der bulwiengesa sowie Informationen kommunaler Wirtschaftsförderungen.

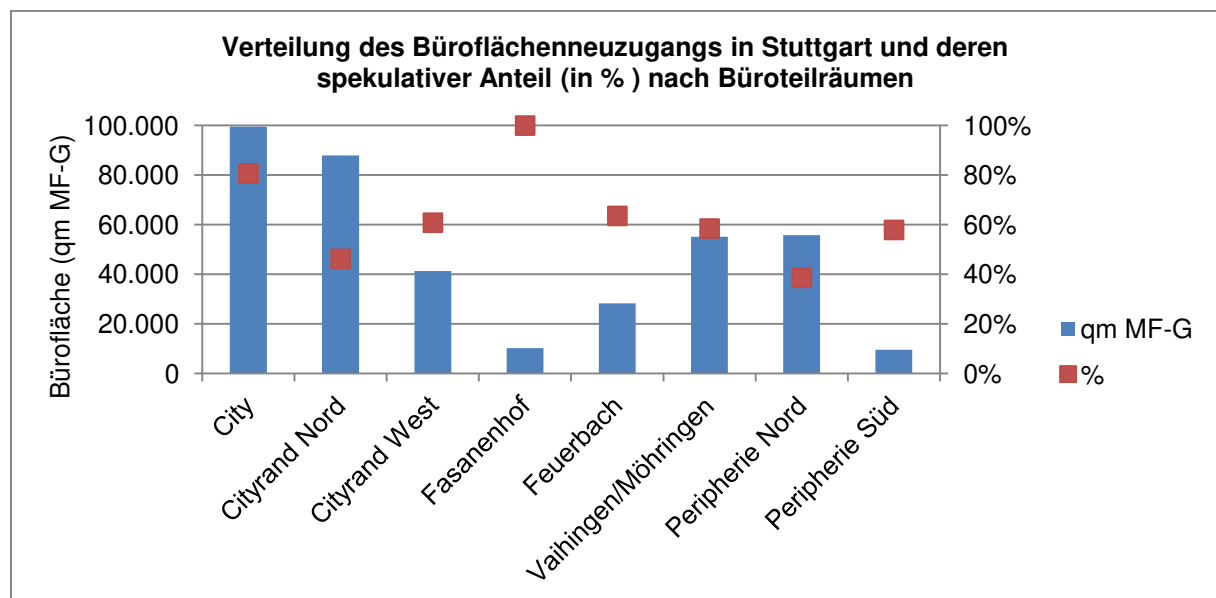
Zur Darstellung des kurz- bis mittelfristigen Flächenneuzugangs erstellt die bulwiengesa Projektlisten, die das Fertigstellungsvolumen der kommenden 5 Jahre beziffert. Die aktuelle Büropipeline umfasst den Zeitraum 2013 bis 2017. Die Projektliste unterscheidet dabei folgende Entwicklungsstatus:

- Fertiggestellt bzw. Projekt abgeschlossen (im Zeitraum Januar bis Juli 2013),
- Im Bau,
- Planung konkret,
- Ideenphase, Wettbewerb.

6.1. Büroprojekte in Stuttgart

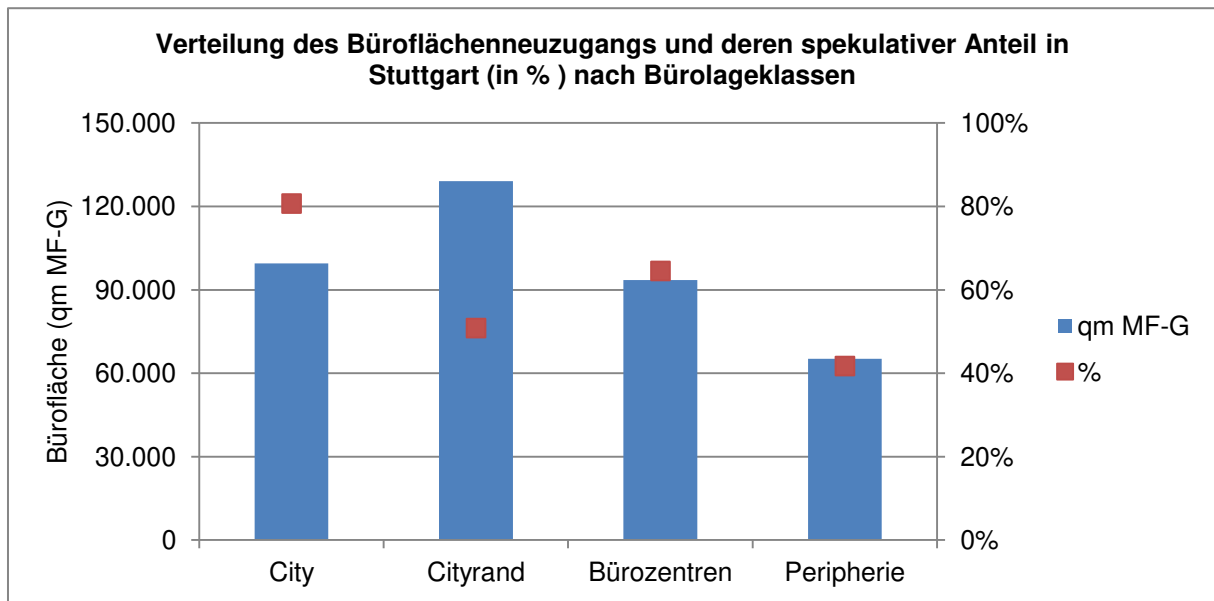
Die Projektpipeline im Stadtgebiet Stuttgart umfasst bis 2017 ein Neubauvolumen von rd. 387.000 qm MF-G. Der Anteil Stand Juli 2013 unvermieteter, also spekulativer Fertigstellungen beträgt gegenwärtig ca. 60,2 % bzw. rd. 233.000 qm MF-G. Den höchsten zu erwartenden Flächenzuwachs weist mit ca. 99.500 qm MF-G der Büroteilraum City auf, gefolgt vom Teilmarkt Cityrand Nord mit ca. 88.000 qm MF-G.

In den Cityrand-Teilräumen Nord und West addiert sich der voraussichtliche Büroflächenneuzugang auf knapp 130.000 qm MF-G, wovon ca. 50,8 % spekulativ errichtet werden.



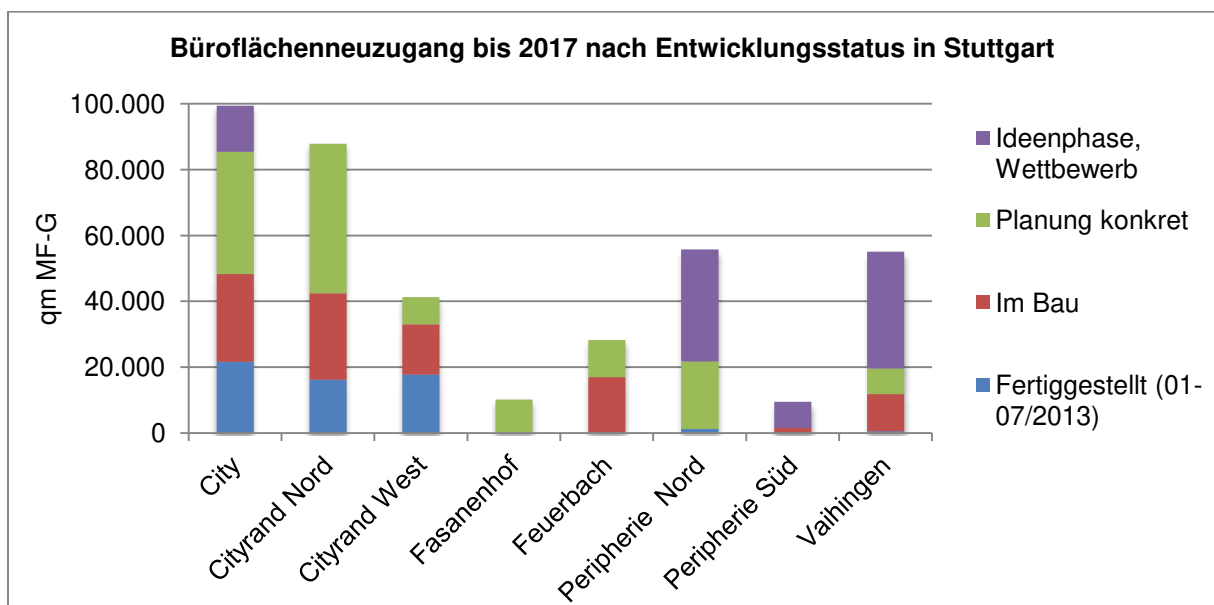
In den Bürozentren Fasanenhof, Feuerbach und Vaihingen summiert sich das zu erwartende Neubauvolumen auf rd. 93.500 qm MF-G. Der Anteil spekulativer Fertigstellungen liegt mit 64,5 % leicht über dem gesamtstädtischen Niveau. In der Peripherie (Nord und Süd) liegt das zu erwartende Neubauvolumen bei rd. 65.000 qm MF-G, wovon ca. 41,3 % bzw. 27.000

qm MF-G gegenwärtig noch unvermietet sind. Die Peripherie weist damit den geringsten Anteil spekulativ errichteter Flächen unter den Stuttgarter Bürolageklassen auf.



Bei der Differenzierung des Flächenneuzugangs nach Entwicklungsstatus wird ersichtlich, dass sich derzeit mit 36,3 % bzw. 140.500 qm MF-G der Stuttgarter Büropipeline der größte Anteil in der Planungsphase befindet. Der Anteil spekulativ errichteter Büroflächen liegt bei ca. 83,0 % bzw. rd. 116.000 qm MF-G. Dabei entfallen allein auf die Büroteilräume City und Cityrand Nord ca. 58,8 % oder 140.500 qm MF-G des gesamten in Planung befindlichen Neubauvolumens in Stuttgart.

Einen nennenswerten Anteil weist mit 20.500 qm MF-G bzw. 14,6 % zudem der Teilmarkt Peripherie Nord auf. In den Bürozentren Fasanenhof, Feuerbach und Vaihingen befinden sich zusammen rd. 29.250 qm MF-G in der Planung, was einem Anteil von 20,8 % an der gesamten in Planung befindlichen Pipeline entspricht.



Weiter beträgt der Anteil des in Bau befindlichen Flächenzugangs in Stuttgart derzeit 25,3 % oder rd. 97.000 qm MF-G am Gesamtvolumen. Der Anteil verfügbarer Flächen lässt sich auf ca. 51,7 % beziffern. Die Teilmärkte City und Cityrand Nord zeigen hier ebenfalls die höchste

Aktivität. Sie vereinen mit knapp 53.000 qm MF-G ca. 54,0 % des gesamten im Bau befindlichen Projektvolumens in Stuttgart. Auf die Bürozentren entfallen insg. 28.300 qm MF-G bzw. 28,9 % des Volumens, wobei hier nur die Teilräume Feuerbach und Vaihingen in Erscheinung treten.

Das in der Ideenphase befindliche Pipelinevolumen in Stuttgart beträgt rd. 91.000 qm MF-G und konzentriert sich auf die Peripherie sowie das Bürozentrum Vaihingen, wo insg. 84,7 % bzw. rd. 77.000 qm MF-G des Volumens liegen. Weitere ca. 14.000 qm MF-G befinden sich derzeit im Büroteilraum City in der Ideenphase/Wettbewerb.

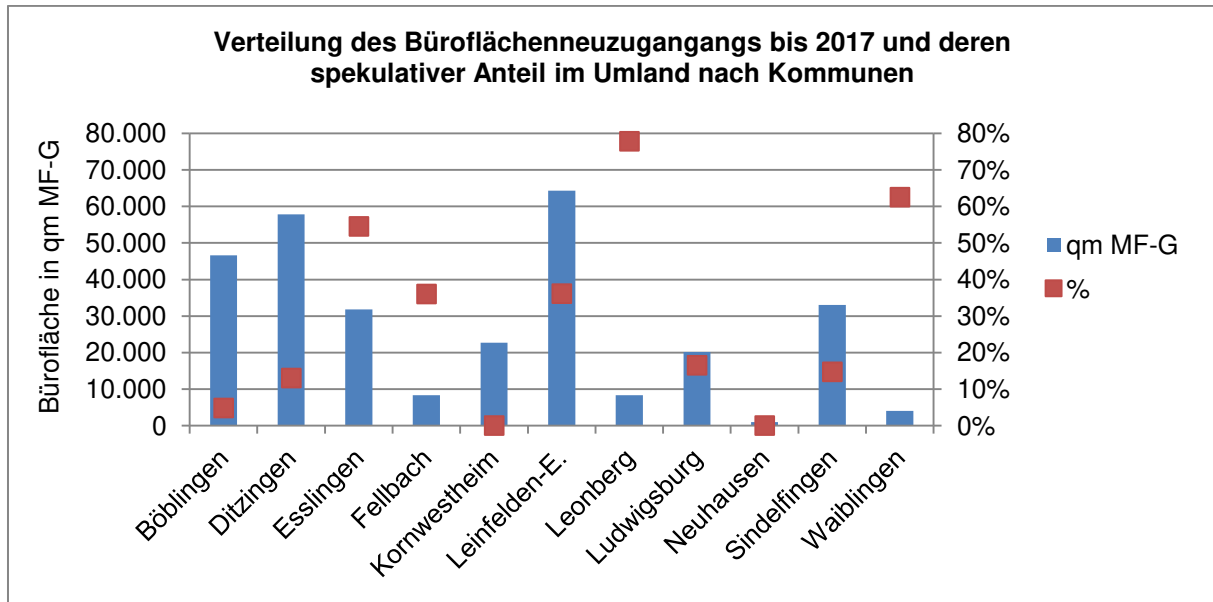
Im Jahr 2013 wurden im Stuttgarter Stadtgebiet bislang rd. 57.000 qm MF-G Bürofläche fertiggestellt, die eine Vermietungsquote von ca. 70,6 % aufweisen. Dabei konzentrierte sich das Fertigstellungsvolumen mit ca. 21.700 qm MF-G bzw. ca. 34.000 qm fast ausschließlich auf die City bzw. den Cityrand-Bereich.

Büroprojektliste Stuttgart						
Projekt	Teilraum	Adresse	Bauzeitraum	Status	Büro qm MF-G	Büro qm MF-G unvermietet (Stand 07/13)
Bülow Carré	City	Lautenschlagerstraße 21-23	Q4/2011-Q3/2013	Fertiggestellt	21.700	6.676
Hospitalhof Stuttgart	City	Gymnasiumstraße/ Büchsenstraße	Q3/2012-Q4/2013	Im Bau	4.219	0
Gerber (ehem. Quartier S)	City	Sophienstraße/ Marienstraße 11/ Tübinger Straße 22	Q2/2012-Q4/2014	Im Bau	7.035	7.035
City Gate	City	Kriegsbergstraße 11	Q1/2013-Q1/2015	Im Bau	15.320	15.320
"Sophie" (ehem. Auferstehungskirche)	City	Sophienstraße 21 c , 21 d	Q1/2014-Q2/2015	Planung konkret	1.400	1.400
ehem. Hotel Silber (ehem. Innenministerium)	City	Dorotheenstraße 10	Q1/2014-Q3/2015	Planung konkret	6.800	6.800
	City	Eberhardstraße 65	Q2/2014-Q4/2015	Planung konkret	4.000	4.000
ehem. Stadtmessungsamt und Filmhaus	City	Lautenschlagerstraße 22/ Friedrichstraße 23 a	Q2/2014-Q3/2016	Ideenphase, Wettbewerb	9.000	9.000
Dorotheen Quartier (ehem. Da Vinci, Quartier am Karlsplatz)	City	Sporerstraße/ Dorotheenstraße/ Holzstraße	Q1/2014-Q4/2016	Planung konkret	25.000	25.000
Büro- und Geschäftshaus (Rathausgarage)	City	Eichstraße 20	Q1/2015-Q4/2016	Ideenphase, Wettbewerb	5.000	5.000
Erweiterung AOK Dienstleistungszentrum Löwentorbogen	Cityrand Nord	Presselstraße/ Heilbronnerstraße 184	Q2/2011-Q1/2013	Fertiggestellt	15.000	0
Haus der Diakonischen Bildung	Cityrand Nord	Nordbahnhofstraße 131	Q1/2012-Q2/2013	Fertiggestellt	1.200	0
Sparkassenakademie Stuttgart 21 A1.11	Cityrand Nord	Pariser Platz	Q1/2012-Q1/2014	Im Bau	10.000	0
IHK Zentrale Neubau	Cityrand Nord	Jägerstraße 26-30	Q4/2012-Q3/2014	Im Bau	10.000	0
Milaneo (Quartier am Mailänder Platz)	Cityrand Nord	Wolframstraße/ Budapester Platz/ Heilbronnerstraße, Mailänder Platz	Q3/2012-Q4/2014	Im Bau	6.300	6.300
Europe - Plaza	Cityrand Nord	Stockholmer Platz 1	Q4/2013-Q2/2015	Planung konkret	14.300	14.300
BICC Stuttgart (ehem. Löwentor-Center)	Cityrand Nord	Heilbronner Straße 163/ Gaucherstraße	Q3/2014-Q1/2016	Planung konkret	9.050	9.200
LOOK 21	Cityrand Nord	Türlestraße 2/ Heilbronner Straße	Q2/2014-Q2/2016	Planung konkret	22.000	10.800
Pauline 21	Cityrand West	Paulinenstraße 21-23/ Marienstraße 25	Q1/2012-Q3/2013	Fertiggestellt	3.977	1.800
Caleido	Cityrand West	Tübinger Straße 43/ Pauli-	Q1/2012-	Fertiggestellt	13.800	8.400

		nenstraße 23	Q3/2013			
Hauptverwaltung WGV 2. BA	Cityrand West	Tübinger Straße 57, Fangelbachstraße	Q2/2012-Q4/2013	Im Bau	5.700	1.500
Rosenberghöfe - Büro / ehem. AOK-Areal	Cityrand West	Breitscheidstraße 18/ Falkertstraße	Q4/2012-Q1/2014	Im Bau	9.600	6.000
Diakonissenplatz Gesundheitshaus / Ärztehaus	Cityrand West	Rosenbergstraße 19	Q4/2013-Q1/2015	Planung konkret	6.900	6.900
	Cityrand West	Tübinger Straße/ Hauptstätter Straße	Q1/2014-Q3/2015	Planung konkret	500	500
Kath. Gemeindehauses St. Elisabeth	Cityrand West	Schwabstraße 74/ Forststraße	Q3/2013-Q4/2015	Planung konkret	800	0
Alpha - Haus	Fasanenhof	Schelmenwasenstraße 37-41	Q3/2014-Q1/2016	Planung konkret	10.200	10.200
Maybach Quartiere	Feuerbach	Maybachstraße	Q1/2012-Q1/2014	Im Bau	1.300	0
Oasis II	Feuerbach	Leitzstraße 47/ Heilbronner Straße 267-287	Q1/2013-Q3/2014	Im Bau	15.700	6.700
ehem. Krempel Areal	Feuerbach	Stuttgarter Straße 7, Tunnelstraße, Oswald-Hesse-Straße	Q4/2013-Q1/2015	Planung konkret	750	750
Skyline - Büro	Feuerbach	Stresemannstraße/ Rhein-stahlstraße	Q2/2015-Q1/2017	Planung konkret	10.500	10.500
Think K - Stadthaus (Chipperfield Turm)	Peripherie Nord	Stresemannstraße/ Am Kochenhof	Q1/2012-Q3/2013	Fertiggestellt	1.250	0
Dienstleistungszentrum Neckarpark 1. BA	Peripherie Nord	Daimlerstraße/ Mercedesstraße	Q4/2013-Q1/2015	Planung konkret	8.500	8.500
Porsche Ausbildungszentrum	Peripherie Nord	Porschestraße/ Strohgäustraße	Q1/2014-Q2/2015	Planung konkret	2.000	0
	Peripherie Nord	Freihofstraße 32, Korntaler Straße	Q1/2014-Q2/2015	Ideenphase, Wettbewerb	500	500
Produktions- und Verwaltungsgebäude	Peripherie Nord	Strohgäustraße/ Schützenbühlstraße	Q1/2014-Q4/2015	Planung konkret	10.000	0
Daimler Konzernzentrale	Peripherie Nord	Mercedesstraße 137	2015-2017	Ideenphase, Wettbewerb	21.000	0
Dienstleistungszentrum Neckarpark 2. BA	Peripherie Nord	Daimlerstraße/ Mercedesstraße	Q2/2015-Q2/2017	Ideenphase, Wettbewerb	12.500	12.500
Fasanenhof Stadtteilzentrum Europaplatz-Quartier	Peripherie Süd	Europaplatz	Q1/2013-Q4/2014	Im Bau	1.500	1.500
ehem. Hansa Metallwerke (Hansa-Areal) Büro	Peripherie Süd	Sigmaringer Straße 107	Q2/2014-Q4/2015	Ideenphase, Wettbewerb	8.000	4.000
Schwabenresidenz Generationenhaus	Vaihingen	Seerosenstraße, Hauptstraße 28-34	Q3/2011-Q3/2013	Fertiggestellt	500	0
Erweiterung Dekra Hauptverwaltung	Vaihingen	Handwerkstraße 15	Q1/2013-Q3/2014	Im Bau	5.000	0
STEP 7 ZSW	Vaihingen	Robert-Leicht-Straße/ Meitnerstraße 10	Q3/2013-Q4/2014	Im Bau	6.300	6.300
Scharr-Bogen	Vaihingen	Ruppmannstraße 4-6, Schockenriedstraße	Q2/2014-Q4/2015	Planung konkret	7.800	7.800
Lapp Group HQ	Vaihingen	Oskar-Lapp-Straße, Schulze-Delitzsch-Straße	Q1/2014-Q4/2015	Ideenphase, Wettbewerb	12.000	0
Unternehmenssitz Stuttgarter Straßenbahnen AG	Vaihingen	Schockenriedstraße 50	Q4/2014-Q2/2016	Ideenphase, Wettbewerb	5.400	0
Office Center Stuttgart Vaihingen	Vaihingen	Kupferstraße 1-3	Q3/2015-Q1/2017	Ideenphase, Wettbewerb	10.115	10.115
Rush 7 Teil Süd	Vaihingen	Ruppmannstraße 28 / Schockenriedstraße 6	Q2/2016-Q4/2017	Ideenphase, Wettbewerb	8.000	8.000

6.1. Büroprojekte im Umland

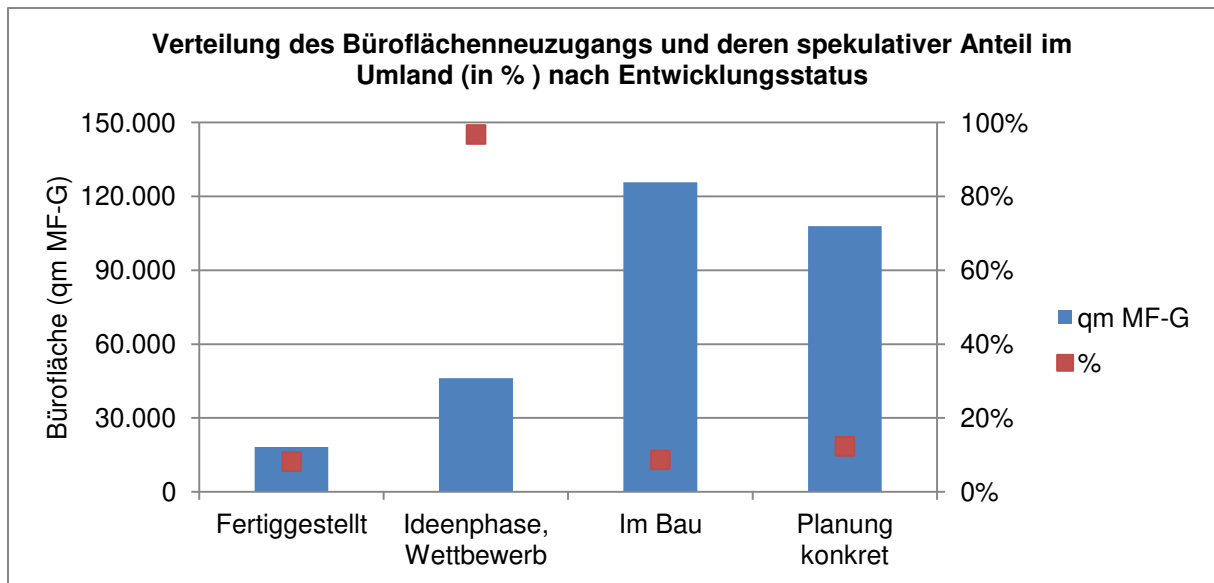
In den untersuchten Umlandkommunen addiert sich das zu erwartende Neubausvolumen bis 2017 auf insg. ca. 298.000 qm MF-G. Der Anteil unvermieteter, also spekulativ errichteter Büroflächen liegt aufgrund der von Eigennutzern dominierten Bauaktivität bei ca. 23,6 % bzw. rd. 70.000 qm MF-G und damit deutlich unter dem Niveau des Stuttgarter Büromarkts von 60,2 %.



Ditzingen und Leinfelden-Echterdingen weisen mit rd. 58.000 bzw. 64.000 qm MF-G, gefolgt von Böblingen mit rd. 47.000 qm MF-G das größte Pipelinevolumen auf. In Ditzingen liegt der Anteil spekulativer Fertigstellungen mit 13,0 % unter dem Umlandniveau, in Leinfelden-Echterdingen mit 36,1 % sehr hoch und in Böblingen ist er mit 4,8 % sehr niedrig.

Mit ca. 23.000 qm MF-G verfügt Leinfelden-Echterdingen zudem über den nominal höchsten spekulativen Büroflächenneuzugang. Relativ betrachtet besitzt die Stadt Leonberg mit ca. 77,8 % den höchsten spekulativen Flächenanteil.

In Kornwestheim und Neuhausen hingegen ist keine spekulative Bautätigkeit zu erwarten. Das Pipelinevolumen in diesen Kommunen summiert sich auf ca. 24.000 qm MF-G.



Nach Entwicklungsstatus unterteilt, befinden sich ca. 42,2 % (126.000 qm MF-G) der Umlandpipeline derzeit im Bau. Die spekulativen Fertigstellungen der im Bau befindlichen Projekte belaufen sich dabei auf ca. 8,7 %. Dabei entfallen allein auf die Städte Böblingen und Ditzingen ca. 64 % bzw. rd. 82.000 qm MF-G der im Bau befindlichen Büropipeline. Weitere ca. 108.000 qm MF-G bzw. ca. 36,2 % des zu erwartenden Büroflächenneuzugangs in den Umlandkommunen befinden sich derzeit in der Planungsphase. Der spekulative Anteil dieser Flächen liegt mit ca. 12,4 % leicht über dem Niveau des in Bau befindlichen Flächenneuzugangs.



Die in Planung befindlichen Projekte konzentrieren sich insbesondere auf die Städte Esslingen, Leinfelden-Echterdingen und Sindelfingen, in denen ca. 78,5 % bzw. 84.000 qm MF-G des Volumens liegen. Die übrigen in Planung befindlichen Flächen existieren in Ludwigsburg (9.000 qm MF-G), Fellbach (7.500 qm MF-G), Waiblingen (2.500 qm MF-G), Kornwestheim (2.500 qm MF-G) und Leonberg (1.300 qm MF-G).

Ca. 46.000 qm MF-G bzw. ca. 16,0 % der gesamten Büropipeline im Umland befindet sich derzeit in der Ideenphase. Der spekulative Anteil dieser Flächen liegt mit 96,8% erwartungsgemäß deutlich über dem Durchschnittsniveau des gesamten zu erwartenden Neubauvolu-

mens in den Umlandkommunen. Die in Ideenphase befindlichen Büroflächen konzentrieren sich insbesondere auf Esslingen, Leinfelden-Echterdingen und Leonberg.

Im Jahr 2013 wurden in den Umlandkommunen bislang rd. 18.000 qm MF-G Bürofläche realisiert, wovon ca. 1.500 qm bzw. 8,2 % unvermietet sind. Den größten Anteil daran hat die Stadt Böblingen, die in 2013 in den Objekten Cubus BB, Meilenwerk Region Stuttgart – PS Kultur und dem Kreissparkassen-Bau rd. 15.000 qm MF-G fertiggestellte Bürofläche verzeichnete. Weitere ca. 3.000 qm MF-G wurden in Fellbach und Kornwestheim registriert.

Büroprojektliste Umlandkommunen						
Projekt	Kommune	Adresse	Bauzeitraum	Status	Büro qm MF-G	Büro qm MF-G unvermietet (Stand 07/13)
Vereinigte Volksbank AG	Böblingen	Stadtgrabenstraße 15	Q2/2013-Q3/2015	Im Bau	9.000	0
Kreissparkasse Böblingen	Böblingen	Wolfgang-Brumme-Allee 1	Q4/2012-Q4/2014	Im Bau	19.200	0
Kreissparkasse Böblingen - Haus des Kunden	Böblingen	Bahnhofstraße 8 und 14, Olgastraße 4	Q4/2011-Q1/2013	Fertiggestellt	5.500	0
Softwarezentrum Böblingen/Sindelfingen e.V. 3. Erweiterung	Böblingen	Otto-Lilienthal-Straße 36	Q4/2012-Q2/2014	Im Bau	3.000	750
Meilenwerk Region Stuttgart - PS-Kultur	Böblingen	Wolfgang-Brumme-Allee 55 / Graf Zeppelin Platz	Q4/2011-Q1/2013	Fertiggestellt	4.000	1.500
Cubus BB	Böblingen	Herrenberger Straße 56	Q2/2012-Q3/2013	Fertiggestellt	5.900	0
Bahnhofsgelände	Ditzingen	Stuttgarter Straße	2015-2017	Ideenphase, Wettbewerb	7.500	7.500
Thales Firmenzentrale	Ditzingen	Thalesplatz 1	Q4/2012-Q2/2014	Im Bau	50.358	0
Klarissenhof	Esslingen am Neckar	Blumenstraße, Richard-Hirschmann-Straße 12	Q1/2010-Q4/2013	Im Bau	700	700
	Esslingen am Neckar	Berliner Straße 29	Q1/2014-Q2/2015	Planung konkret	1.000	0
ehem. Hengstenberg Areal	Esslingen am Neckar	Mettinger Straße 109 - 125	Q1/2012-Q1/2015	Im Bau	1.500	1.500
	Esslingen am Neckar	Rathausplatz 15 - 18, Georg-Christian-von-Kessler-Platz 12 - 16	Q1/2014-Q2/2015	Planung konkret	985	985
Festo Hochhaus	Esslingen am Neckar	Rüter Straße / Zollbergstraße	Q3/2013-Q2/2015	Planung konkret	10.000	0
Citizen Areal	Esslingen am Neckar	Mettinger Straße / Berliner Straße	Q4/2014-Q2/2016	Ideenphase, Wettbewerb	3.500	3.500
ehem. Hengstenberg Areal (Ostflügel)	Esslingen am Neckar	Mettinger Straße 109 - 125	Q3/2014-Q1/2016	Planung konkret	2.500	1.200
ehem. Hengstenberg Areal (Baufeld J)	Esslingen am Neckar	Mettinger Straße 109 - 125	Q3/2014-Q1/2016	Im Bau	2.600	450
ehem. Hengstenberg Areal (Baufeld K)	Esslingen am Neckar	Mettinger Straße 109 - 125	Q1/2015-Q1/2016	Ideenphase, Wettbewerb	9.000	9.000
Gewa 5 to1 Tower	Fellbach	Schorndorfer Straße / Friedrich-List-Straße / Bühelstraße / Eberhardstraße	Q4/2013-Q4/2015	Planung konkret	7.500	3.000
Examion 1. und 2. BA	Fellbach	Erich-Herion-Straße 37	Q2/2012-Q2/2013	Fertiggestellt	824	0
Logistikhalle und Bürogebäude Langer (ehem. Böhler Areal)	Kornwestheim	Steinbeisstraße 18	Q4/2012-Q3/2013	Im Bau	2.230	0
Panalpina Stuttgart 2. BA	Kornwestheim	Rudolf-Diesel-Straße 2	Q2/2012-Q2/2013	Fertiggestellt	2.000	0
Neubau Firmenzentrale Acsys	Kornwestheim	Leibnizstraße / Im Modengraben	Q3/2013-Q4/2014	Planung konkret	2.500	0
Salamander-Areal	Kornwestheim	Stammheimer Straße 10	Q2/2011-Q4/2013	Im Bau	16.000	0

Deutschlandzentrale Ernst & Young	Leinfelden-Echterdingen	Flughafenstraße 61	Q4/2013-Q1/2016	Planung konkret	30.400	0
	Leinfelden-Echterdingen	Friedrich-List-Straße 9	Q1/2014-Q2/2015	Planung konkret	4.018	4.018
	Leinfelden-Echterdingen	Friedrich-List-Straße 26 - 28	Q2/2014-Q3/2015	Ideenphase, Wettbewerb	3.700	3.700
F 32	Leinfelden-Echterdingen	Flughafenstraße 32	Q1/2014-Q4/2015	Planung konkret	10.700	0
Orchideen-Stadthaus	Leinfelden-Echterdingen	Bahnhofstraße 4 - 8	Q2/2013-Q4/2014	Im Bau	500	500
	Leinfelden-Echterdingen	Nikolaus-Otto-Straße 6	Q2/2014-Q4/2015	Ideenphase, Wettbewerb	15.000	15.000
SOLEON Officepark	Leonberg	Neue Ramtelstraße 44	Q2/2014-Q4/2015	Ideenphase, Wettbewerb	6.000	6.000
	Leonberg	Riedwiesenstraße 11	Q2/2013-Q1/2014	Im Bau	1.000	500
	Leonberg	Glemseckstraße	Q4/2013-Q4/2014	Planung konkret	1.350	0
Hahn+Kolb Unternehmenssitz	Ludwigsburg	Mörikestraße	Q1/2012-Q4/2013	Im Bau	5.000	0
Bleyle Quartier "Lupo"	Ludwigsburg	Martin-Luther-Straße / Brenzstraße / Wilhelm-Bleyle-Straße	Q4/2012-Q4/2013	Im Bau	3.500	1.686
Bleyle Quartier (Ibis Hotel & Firmensitz eFulfilment)	Ludwigsburg	Pflugfelder Straße	Q4/2012-Q4/2013	Im Bau	2.500	0
Höfe am Kaffeberg	Ludwigsburg	Schloßstraße 27 - 31 / / Schmidgässle 5	Q4/2013-Q4/2015	Planung konkret	1.638	1.638
Erweiterungsbau Landratsamt	Ludwigsburg	Eugenstraße	Q1/2014-Q4/2015	Planung konkret	7.500	0
	Neuhausen auf den Fildern	Bernhäuser Straße	Q3/2013-Q4/2014	Planung konkret	1.000	0
Quartier F	Sindelfingen	Mercedesstraße, Gartenstraße	Q1/2013-Q3/2014	Im Bau	4.860	4.860
MBtech Firmenzentrale	Sindelfingen	Flugfeld-Allee	Q1/2014-Q4/2015	Planung konkret	17.000	0
Star Deutschland	Sindelfingen	Umberto-Nobile-Straße	Q3/2013-Q4/2014	Im Bau	2.300	0
Neubau Rotes Kreuz (Quartier 45-1)	Sindelfingen	Umberto-Nobile-Straße	Q1/2014-Q3/2015	Ideenphase, Wettbewerb	1.500	0
Kistler HQ	Sindelfingen	Erika-Naumann-Straße	Q1/2014-Q2/2015	Planung konkret	7.350	0
ehemalige Güterbahnhofs-halle und Neubau	Waiblingen	Devizenstraße	Q2/2013-Q2/2014	Im Bau	1.500	0
ehem. Areal der Laurin / Pelikan Werke	Waiblingen	Max-Eyth-Straße 24-26	Q4/2013-Q4/2014	Planung konkret	2.500	2.500
Vereinigte Volksbank AG	Böblingen	Stadtgrabenstraße 15	Q2/2013-Q3/2015	Im Bau	9.000	0

7. BÜROFLÄCHENPOTENZIALE

7.1. Methodischer Ansatz der Erhebung des Büroflächenpotenzials

In die Flächenpotenzialerhebung fließen alle unbebauten Grundstücke ab 0,5 ha ein, auf denen potenziell Büronutzung möglich ist bzw. sein wird. Im Rahmen der Flächenpotenzialerhebung wurde auf folgende Datenquellen zurückgegriffen:

- Stadt Stuttgart: Basis sind die Daten der NBS-Informationsplattform, ausgehändig vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und abgestimmt mit der Abteilung Wirtschaftsförderung
- Umland: Befragung der kommunalen Wirtschaftsförderungen und Bauämter
- Ortsbegehungen
- Internetrecherche und Luftbildauswertung

Neben den kurz-, mittel- bzw. langfristig bebaubaren Fläche fließen die Angaben zum Maß der baulichen Nutzung über die Geschossflächenzahl (GFZ) ein. Die Überbaubarkeit der Grundstücksfläche wird, (wenn nicht explizit ausgewiesen) mit planerisch üblichen Werten angesetzt. Hierzu gehören die ggf. erforderliche Umrechnung von Bruttobauland zu Nettobauland (Abziehen von Erschließungs- und Grünflächen) sowie der Anteil der Büroflächen in MF-G an der errechneten Gesamt-BGF.

Um verschiedene Entwicklungen darzustellen, wurden zwei Varianten mit unterschiedlichen Annahmen betrachtet. Wenn die Überbaubarkeit der Grundstücke nicht explizit ausgewiesen ist, wurden planerisch übliche Werte angesetzt.

Annahmen Stadt Stuttgart und Umland				
	Cluster	GFZ	Umrechnungsfaktor Bruttobauland zu Nettobauland*	Anteil Büro an errechneter BGF**
Stadt Stuttgart	MV-Fläche: Gemischte Bauflächen Verwaltung in innerstädtischen Lagen	3,0	0,80	80 %
	M-Fläche: Gemischte Bauflächen in zentralen Lagen	1,2		30 %
	G-Fläche: Gewerbliche Bauflächen mit niedrigen Büroanteilen	2,4		40 %
Umland	A: Flächen in innerstädtischen Lagen	2,0	0,75	67 %
	B: Gewerbegebiete mit hohen Büroanteilen			33 %
	C: Gewerbegebiete mit niedrigen Büroanteilen			10 %

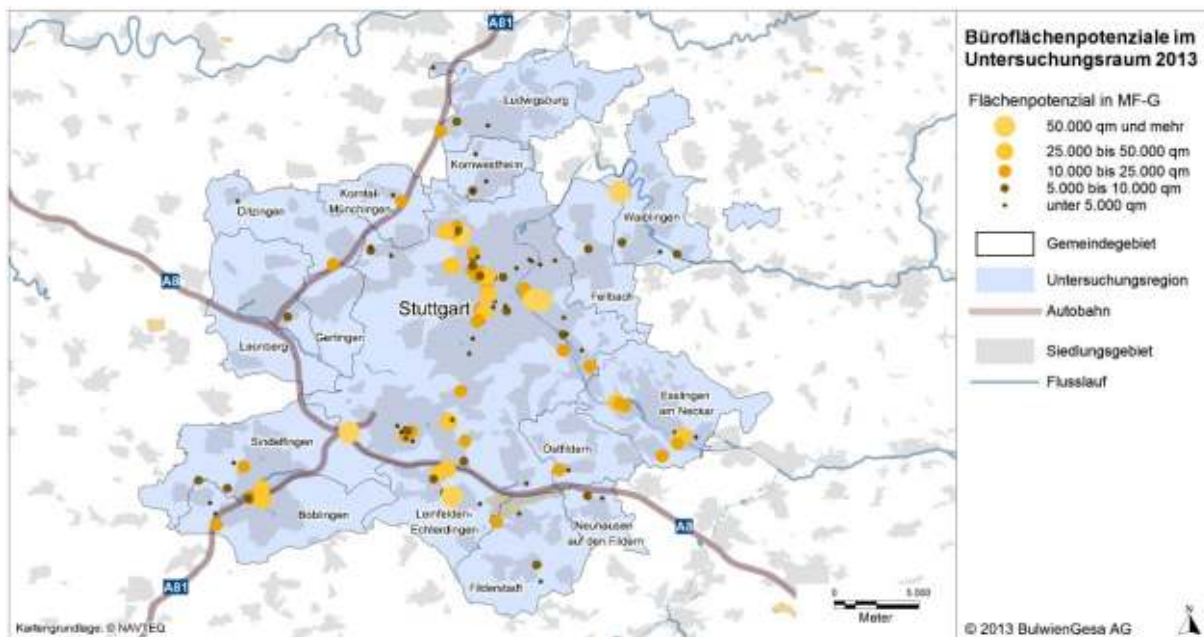
* Umrechnung dient dem Abzug der Erschließungs- und Grünflächen

** BGF ohne Berücksichtigung der überbaubaren Grundstücksfläche; in Stuttgart gemäß Empfehlung der Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

7.2. Flächenpotenzial im Untersuchungsraum

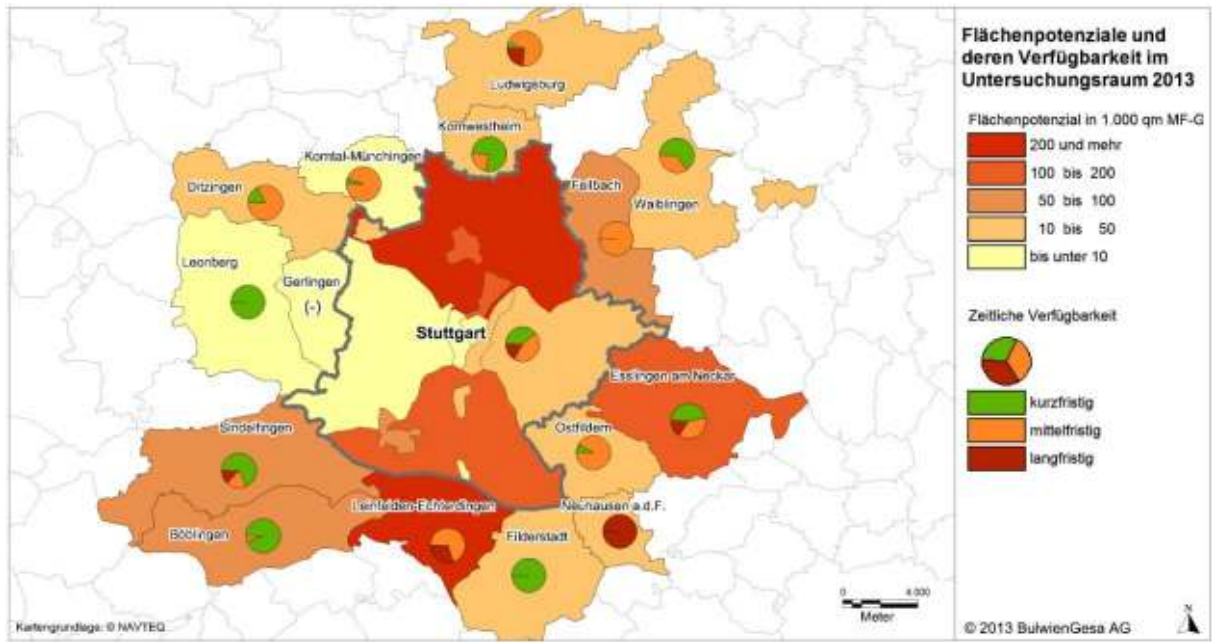
Die Büroflächenpotenziale der Stadt und dem Umland von Stuttgart addieren sich auf insgesamt rd. 1,896 Mio. qm MF-G. Davon sind rd. 1.000.000 qm MF-G in der Stadt Stuttgart und 813.000 qm MF-G im Umland zu lokalisieren. Etwa 676.000 qm MF-G sind sofort bzw. innerhalb eines Jahres aktivierbar, weitere 815.000 qm MF-G in einem Zeitrahmen von einem bis fünf Jahre und Potenziale für 310.000 qm MF-G stehen erst langfristig zur Verfügung.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den errechneten Büroflächenpotenzialen um theoretische Werte handelt. Inwieweit diese auch tatsächlich umsetzbar sind, hängt insbesondere von der planenden bzw. genehmigenden Verwaltung aber auch von dem Umsetzungsinteresse seitens Investoren oder möglicher Nutzer ab. Eine tatsächliche Flächenverfügbarkeit ist also nicht garantiert.



In Stuttgart konzentrieren sich die Flächen mehrheitlich am nördlichen Innenstadtrand sowie in Stadtteilagen. Im Umland sich das Potenzial auf Gewerbegebiete, die bei Realisierung nur einen geringen bis moderaten Büroflächenanteil erwarten lassen.

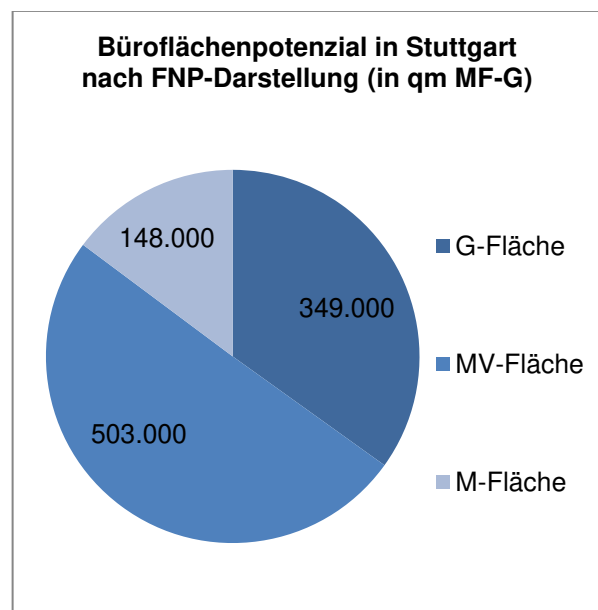
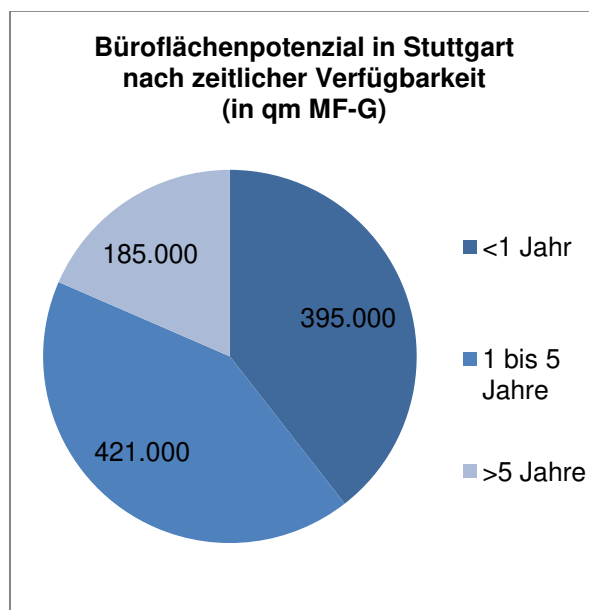
Büroflächenpotenzial im Untersuchungsraum in qm MF-G			
Stadt Stuttgart			1.000.000
davon		kurzfristig verfügbar	395.000
		mittelfristig verfügbar	421.000
		langfristig verfügbar	185.000
davon		in innerstädtischen Lagen (M-Flächen)	148.000
		in innerstädtischen Lagen (MV-Flächen)	503.000
		in Gewerbegebieten mit niedrigem Büroanteil (G-Flächen)	349.000
Umland Stuttgart			813.000
davon		kurzfristig verfügbar	281.000
		mittelfristig verfügbar	394.000
		langfristig verfügbar	125.000
		ohne Zeitangabe	11.000
davon		in innerstädtischen Lagen mit höherem Büroanteil	98.000
		in Gewerbegebieten mit moderatem Büroanteil	371.000
		in Gewerbegebieten mit niedrigem Büroanteil	344.000
Gesamt			1.813.000



In Stuttgart könnten bis zu 1,00 Mio. qm MF-G Bürofläche entstehen

Im Stadtgebiet Stuttgarts konzentriert sich das Büroflächenpotenzial in den Stadtbezirken Vaihingen, Bad Cannstatt, Feuerbach und Zuffenhausen. Alleine in diesen vier Bezirken könnten rd. 756.000 qm MF-G, das entspricht 75,6 % des gesamten Büroflächenpotenzials, realisiert werden. In den innerstädtischen Bezirken Mitte, Nord, Ost, Süd und West summiert sich das Büroflächenpotenzial auf 124.000 qm MF-G, rund 90 % davon in den Stadtbezirken Mitte und Nord. In sechs Stadtbezirken gibt es überhaupt kein Büroflächenpotenzial oberhalb der Kappungsgrenze (Grundstück $\geq 0,5$ ha).

Büroflächenpotenzial in Stuttgart auf Stadtbezirksebene		
Stadtbezirk	Büroflächenpotenzial in qm MF-G	Anteil (%)
Bad Cannstatt	211.000	21,1 %
Botnang	0	0 %
Degerloch	27.000	2,5 %
Feuerbach	158.000	15,8 %
Hedelfingen	0	0 %
Mitte	59.000	5,9 %
Möhringen	23.000	2,3 %
Mühlhausen	0	0 %
Münster	5.000	0,5 %
Nord	52.000	5,2 %
Obertürkheim	17.000	1,7 %
Ost	12.000	1,2 %
Plieningen	4.000	0,4 %
Sillenbuch	0	0 %
Stammheim	0	0 %
Süd	1.000	0,1 %
Untertürkheim	13.000	1,3 %
Vaihingen	231.000	23,1 %
Wangen	15.000	1,5 %
Weilimdorf	16.000	1,6 %
West	0	0 %
Zuffenhausen	156.000	15,6 %
Gesamt	1.000.000	100 %



In Bezug auf die zeitliche Verfügbarkeit stehen ca. 40 % (395.000 qm MF-G) des Flächenpotenzials innerhalb eines Jahres bzw. sofort zur Verfügung. Weitere rd. 421.000 qm MF-G können nach etwa einem Jahr aktiviert werden. Das erst langfristig aktivierbare Büroflächenpotenzial ist nach aktuellem Kenntnisstand flächenmäßig das Geringste. Nach FNP-Darstellung zeigt sich, dass das Gros des Büroflächenpotenzials bei den gemischten Bauflächen mit Verwaltungsschwerpunkt (MV-Fläche) zu finden ist.

Büroflächenpotenzial in Stuttgart auf Büroteilraumbene		
Büroteilraum	Büroflächenpotenzial in qm MF-G	Anteil (%)
City	2.000	0,2 %
Cityrand Nord	109.000	10,9 %
Cityrand Ost	12.000	1,2 %
Cityrand West	1.000	0,1 %
Degerloch	27.000	2,7 %
Fasanenhof	7.000	0,7 %
Feuerbach	158.000	15,8 %
Peripherie Nord	373.000	37,3 %
Peripherie Ost	45.000	4,5 %
Peripherie Süd	164.000	16,4 %
Vaihingen/Möhringen	88.000	8,8 %
Weilimdorf	13.000	1,3 %
Gesamt	1.000.000	100 %

Nach Büroteilräumen aufgeteilt, wird ersichtlich, dass in der City so gut wie kein Büroflächenpotenzial mehr zur Verfügung steht. Innerstädtische Flächenpotenziale sind fast ausschließlich im Teilraum Cityrand Nord – insbesondere in den Teilgebieten A-C von Stuttgart 21 – zu finden. Außerhalb des Talkessels weisen die Büroteilräume Peripherie Nord und Süd, Feuerbach sowie Vaihingen/Möhringen (v. a. Synergie Park) die größten Büroflächenpotenziale auf.

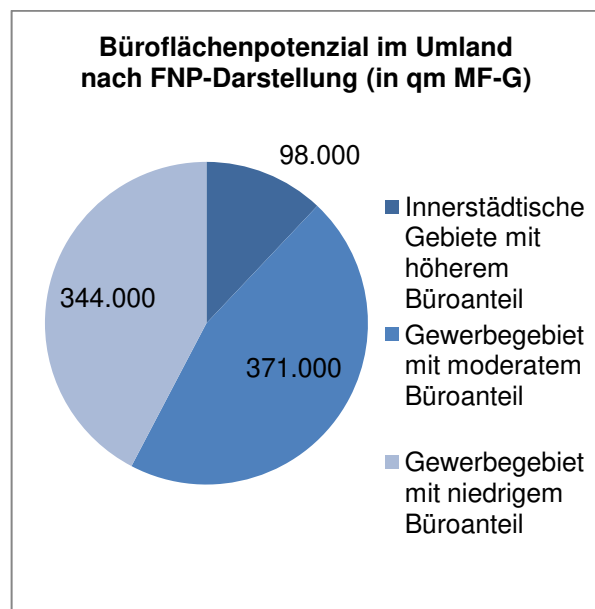
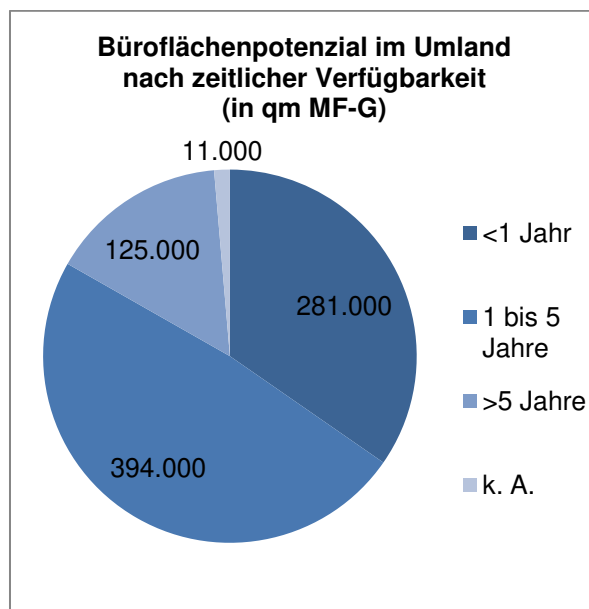
Größte Einzelflächen und zusammenhängende Entwicklungsgebiete bezüglich des Büroflächenpotenzials in Stuttgart			
Fläche	Stadtbezirk	Teilraum	Büroflächenpotenzial in qm MF-G
ehem. IBM Verwaltung	Vaihingen	Peripherie Süd	144.000
Neckarpark	Bad Cannstatt	Peripherie Nord	136.000
Schwieberdinger Straße West+Ost	Zuffenhausen	Peripherie Nord	81.000
Stuttgart 21 – Teilflächen A-C	Mitte/Nord	Cityrand Nord	70.000
Gleisdreieck Zuffenhausen	Zuffenhausen	Peripherie Nord	53.000
KNO KNV (Teile 1-3)	Vaihingen	Vaihingen/Möhringen	51.000
City Prag	Feuerbach	Feuerbach	51.000

Die größten Einzelflächen und zusammenhängenden Entwicklungsgebiete bezüglich des Büroflächenpotenzials in Stuttgart sind der Standort der ehemaligen IBM-Verwaltung sowie der Neckarpark.

Im Umland könnten bis zu 813.000 qm MF-G Bürofläche entstehen

Im Stuttgarter Umland konzentriert sich das Büroflächenpotenzial primär in Leinfelden-Echterdingen und Esslingen am Neckar. Alleine in diesen beiden Städten könnten rd. 408.000 qm MF-G, das entspricht 50,2 % des gesamten Büroflächenpotenzials, realisiert werden. Auch in Böblingen, Fellbach und Sindelfingen könnten jeweils etwa 70.000 bis 90.000 qm MF-G entstehen. Gerlingen und Leonberg sind die einzigen Kommunen ohne Büroflächenpotenzial oberhalb der Kappungsgrenze (Grundstück $\geq 0,5$ ha).

Büroflächenpotenzial im Umland auf kommunaler Ebene		
Kommune	Büroflächenpotenzial in qm MF-G	Anteil (%)
Böblingen	90.000	11,1 %
Ditzingen	13.000	1,6 %
Esslingen am Neckar	169.000	20,8 %
Fellbach	86.000	10,6 %
Filderstadt	23.000	2,8 %
Gerlingen	0	0 %
Korntal-Münchingen	9.000	1,1 %
Kornwestheim	15.000	1,8 %
Leinfelden-Echterdingen	239.000	29,4 %
Leonberg	0	0 %
Ludwigsburg	33.000	4,1 %
Neuhausen a. d. F.	12.000	1,5 %
Ostfildern	21.000	2,6 %
Sindelfingen	73.000	9,0 %
Waiblingen	29.000	3,6 %
Gesamt	813.000	100 %



Größte Einzelflächen und zusammenhängende Entwicklungsgebiete bezüglich des Büroflächenpotenzials im Umland		
Fläche	Kommune	Büroflächenpotenzial in qm MF-G
Max-Lang-Straße Sanierung	Leinfelden-Echterdingen	161.000
Flugfeld Böblingen/Sindelfingen	Böblingen/Sindelfingen	114.000
Kleines Feld/ Esslinger Weg	Fellbach	86.000
Gewerbegebiet Neckarwiesen	Esslingen am Neckar	45.000

8. PROGNOSE DES FLÄCHENBEDARFS UND DER NACHFRAGE-STRUKTUR

8.1. Büroflächenbedarf in der Region Stuttgart bis 2020

Das Bürobeschäftigtenwachstum ist wesentlicher Motor für den zukünftigen Büroflächenbedarf. Dies entspricht, bei einer derzeitigen Flächeninanspruchnahme von 25,9 bis 29,9 qm MF-G/Bürobeschäftigtem, einem rein rechnerischen Bedarf im Untersuchungsraum von ca. 294.000 qm MF-G. Auf das Stadtgebiet Stuttgart entfallen davon rund 279.000 qm MF-G und auf den Kreis Ludwigsburg rund 63.000 qm MF-G. Die anderen Kreise weisen kein Beschäftigtenwachstum im Bürosegment im Prognosehorizont auf. Neben dem Bürobeschäftigtenwachstum bestimmen zusätzliche Büromarktfaktoren den Büroflächenbedarf bis 2020, die folgenden Annahmen und Schätzungen unterliegen:

Ersatzbedarf

Die baulichen und technischen Ansprüche an Büroflächen haben sich in den letzten Jahren zusehends gewandelt. Insbesondere Anforderungen an die technische Infrastruktur, die Flexibilität der Flächen aber auch die Energieeffizienz der Gebäude führen zunehmend dazu, dass ältere Objekte nicht, oder nur sehr eingeschränkt als marktfähig bewertet werden können. Insbesondere die Bestände aus den 1950/60er Jahren (Stadt Stuttgart 25,5 %, Umland 11,6 %) und den 1970er Jahren (Stadt Stuttgart 16,1 %, Umland 27,8 %) weisen hinsichtlich Kosteneffizienz (Nebenkosten) und Ausstattung zumeist deutliche Defizite auf, eine notwendige Sanierung ist hier teilweise mittel- bis langfristig oft nicht mehr wirtschaftlich und wird zu strukturellem Leerstand und in der Folge zum Abgang dieser Flächen führen. Aus diesem Sachverhalt ergibt sich für Stuttgart ein Ersatzbedarf von ca. 2,5 % des Bestandes, in den Landkreisen ist dieser Ersatzbedarf aufgrund des etwas jüngeren Bestandes mit ca. 2,0 % zu beziffern.

Prestigestandorte

In A-Städten besteht ein stabiler Bedarf nach Prestigestandorten. Attraktive Mikrostandorte sind gleichzeitig repräsentative Unternehmensstandorte, die Image vermitteln. Dieser weitgehend wachstumsunabhängige Effekt ist im Rahmen einer marktorientierten Bedarfsanalyse einzukalkulieren und wird für die Stadt Stuttgart auf etwa 1% des Bestandes (ca. 71.000 qm MF-G) in den nächsten 8 Jahren geschätzt. In den Landkreisen ist ein Bedarf nach Prestigestandorten nicht abzuleiten.

Unternehmensstrukturelle Änderungen

Zahlreiche Büroflächenvermietungen und Neubauten zur Eigennutzung resultieren aus dem betriebswirtschaftlichen Kalkül der Unternehmen, ohne dass sich per Saldo die Zahl der Mitarbeiter oder die genutzte Fläche verändert. Firmenfusionen, Outsourcing oder Konzentrationsstrategien sind marktübliche Prozesse, die den Immobilienmarkt aus regionalwirtschaftlicher Sicht beeinflussen und einen zusätzlichen Neubaufächenbedarf generieren. Für diesen Effekt sind in der Bedarfsrechnung 1 bis 3 % des Bestandes als Schätzgröße eingerechnet. In den Umlandkommunen ist der Anteil aufgrund des geringeren Flächenbestandes und der Unternehmensstrukturen (Bsp: Daimler im Landkreis Böblingen, 3 %) größer als im Stadtgebiet Stuttgart (1%). In den Kreisen Esslingen, Ludwigsburg und Rems-Murr wird dieser Zusatzbedarf mit 2 % eingerechnet.

Exogener Nachfragedruck

Der Büroimmobilienmarkt reagiert in konjunkturstarke Phasen teilweise sehr schnell mit einem Rückgang von Leerstand und steigendem Neufächenbedarf. Häufig wird dieser Nachfragedruck von unternehmensstrukturellen Änderungen begleitet, die Flächen benötigen, oh-

ne dass sie in den stagnierenden und schrumpfenden Clustern zeitgleich zur Verfügung ständen. Dieser standortexogene Nachfrageeffekt betrifft jedoch überwiegend große Büromärkte und wird in der Stadt Stuttgart bis 2020 mit einem Flächenbedarf von rund 106.000 qm MF-G berücksichtigt. In den Landkreisen wird dieser Effekt mit 0,5 % des Bestandes eingerechnet, damit beläuft sich der Flächenbedarf aufgrund des exogenen Nachfragendrucks hier zwischen 4.500 und 10.800 qm MF-G bis 2020.

Flächenreserven im Bestand

Die bislang betrachteten Faktoren ergeben für die Region Stuttgart einen nicht gedeckten Neubaubedarf von rd. 1,11 Mio. qm MF-G. Da jedoch in der Stadt 77,5 % der Leerstände und im Umland 70,6 % auf Basis des baulichen Zustands der Objekte, in denen sich Büroflächenleerstände befinden, gut bis sehr gut marktfähig sind und somit auch mittel- bis langfristig dem Büromarkt zur Verfügung stehen, müssen in der Stadt rd. 269.000 qm MF-G und im Umland rd. 297.000 qm MF-G als Flächenreserven im Bestand gewertet werden. Diese sind folglich von den genannten 1,1 Mio. qm MF-G abzuziehen.

Marktorientierter Büroflächenbedarf 2020 bei bis zu 548.00 qm MF-G

In der Verrechnung dieser Büromarktfaktoren ergibt sich für die Region Stuttgart ein Zusatzbedarf an Büroneubaufflächen von rd. 548.000 qm MF-G. Davon entfallen allein rd. 434.000 qm MF-G auf die Landeshauptstadt. In den Landkreisen zeigt sich ein sehr heterogenes Bild: Während im Landkreis Ludwigsburg der Neubaubedarf mit rd. 121.000 qm MF-G relativ groß ist, ergibt sich für die Landkreise Esslingen und Göppingen (je rd. -19.000 qm MF-G) sogar ein negativer Büroflächenbedarf. Im Landkreis Böblingen beträgt der Büroflächenbedarf bis 2020 rd. 21.000 qm MF-G und im Rems-Murr-Kreis rd. 10.000 qm MF-G.

Marktorientierte Prognose des Büroflächenbedarfs in der Region Stuttgart bis 2020							
	Landkreis Böblingen	Landkreis Esslingen	Landkreis Ludwigsburg	Rems-Murr-Kreis	Landkreis Göppingen	Stadt Stuttgart	Summe Region Stuttgart
Bürobeschäftigtenzuwachs bis 2020 (Personen)	-106	-435	2.432	-188	-1.072	9.346	9.976
Daraus rechnerischer Bedarf (in qm MF-G)	-2.706	-11.936	63.055	-5.358	-28.150	279.189	294.095
Ersatzbedarf (2,0 bis 2,5 %) (in qm MF-G)	35.348	42.991	39.641	32.285	17.814	176.754	344.832
Prestigestandorte (max. 1 %) (in qm MF-G)	0	0	0	0	0	70.702	70.702
Unternehmensstrukturelle Änderungen (1,0 bis 3,0 %) (in qm MF-G)	53.021	42.991	39.641	32.285	17.814	70.702	256.453
Exogener Nachfragedruck (0,5 bis 1,5 %)	8.837	10.748	9.910	8.071	4.453	106.053	148.072
Flächenreserven (anteilig an Leerstand) (in qm MF-G)	73.161	103.456	31.531	57.297	31.380	269.248	566.074
Nicht gedeckter Bedarf 2020 (in qm MF-G)	21.339	-18.662	120.715	9.986	-19.450	434.151	548.080

8.2. Neubauf Flächenbedarf bis 2020 nach Branchengruppen in Stuttgart

Für das Stadtgebiet Stuttgart kann auf Basis der Veränderung der Verteilung der Bürobeschäftigten nach Branchen im Zeitraum 2011 bis 2020 (Wachstumsdynamik), der historischen Vermietungsstruktur am Stuttgarter Büromarkt und den spezifischen Anforderungen der typischen Branchenvertreter hinsichtlich Flächenqualität und Repräsentativität folgende Verteilung der Neubauf Flächen nachfrage abgeleitet werden:

Neubauf Flächenbedarf nach Branchengruppen für die Stadt Stuttgart bis 2020				
	Anteil Flächenumsatz $\bar{\sigma}$ 10 Jahre	Anteil Bürobeschäftigte 2020	Anteil an Absorption	Neubauf Flächenbedarf bis 2020 in qm MF-G
Unternehmensbezogene Dienstleister	21,5 %	26,4 %	29,0 %	126.000
Banken, Finanzdienstleister	14,3 %	11,4 %	15,0 %	65.000
IT, Medien und Telekom	14,7 %	11,4 %	12,0 %	52.000
Handel, Industrie	19,9 %	20,3 %	16,0 %	69.000
Öffentliche Hand, Verbände	17,1 %	24,4 %	20,0 %	87.000
Andere	12,4 %	6,2 %	8,0 %	35.000
Summe	100 %	100 %	100 %	434.000

Der größte Anteil am erwarteten Büroflächenbedarf entfällt mit 29 % auf die Branchengruppe der unternehmensbezogenen Dienstleister (rund 126.000 qm MF-G). Hier ist einerseits mit rund 8.300 Bürobeschäftigten im Betrachtungszeitraum der größte Zuwachs prognostiziert und andererseits sind in dieser Branche sowohl Neugründungen sowie unternehmensstrukturelle Änderungen als auch der Anspruch an die Lage und Objektqualität relativ hoch.

Die Branchengruppe der Banken und Finanzdienstleister wird zwar im Prognosezeitraum bis 2020 absolut an Beschäftigten verlieren, jedoch wird hier mit 15 % des Absorptionsvolumens ein im Verhältnis zum Bürobeschäftigtenanteil (11,4 %) hoher Anteil erwartet. Neben zu erwarteten unternehmensstrukturellen Änderungen ist die Nachfrage dieser Branchengruppe auch von Erfordernissen der Flächeneffizienz und -repräsentativität geprägt.

Bei IT, Medien und Telekom werden bis 2020 in Bezug auf Bürobeschäftigte die geringsten Veränderungen erwartet. Da sie aber stets einen bedeutenden Anteil am Flächenumsatz hatten (15 %) ergibt sich ein Büroflächenbedarf in Höhe von 52.000 qm MF-G.

Handel, Industrie sowie die öffentliche Hand und Verbände hatten in den vergangenen zehn Jahren starke Anteile am Flächenumsatz und werden in 2020 rd. 45 % der Bürobeschäftigten stellen. Dies führt auch bis 2020 zu relativ starken Büroflächenbedarfen von 69.000 qm MF-G bzw. 87.000 qm MF-G.

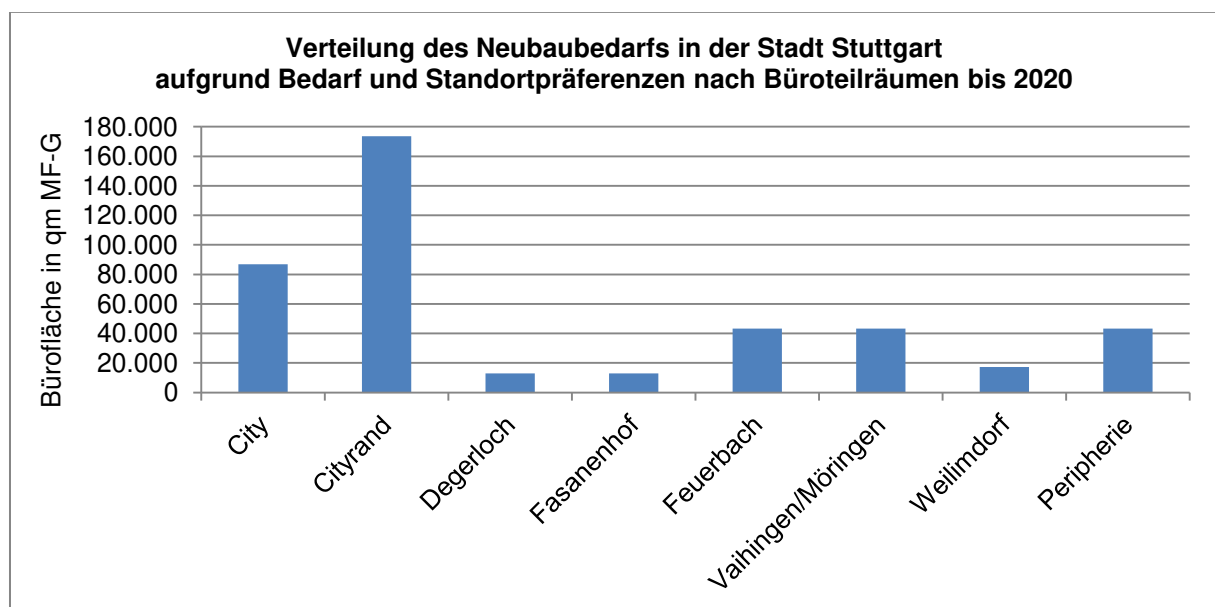
9. ANNAHMEN ZUM RÄUMLICHEN NACHFRAGEVERHALTEN IN DER STADT STUTTGART

9.1. Räumliche Verteilung der Büronachfrage nach Büroteilräumen

Auf Basis der Flächenumsätze der vergangenen fünf Jahre sowie den ermittelten Flächenpotenziale wird das mögliche Nachfrageverhalten auf Ebene der Büroteilräume abgeschätzt.

In der Stadt Stuttgart verteilt sich der errechnete Neubaufächenbedarf bis 2020 in Höhe von rd. 434.000 qm MF-G zu 60 % auf City und Cityrand. Grundsätzlich ist der Nachfragedruck im Teilraum City am höchsten, muss jedoch aufgrund des beschränkten Flächenangebots oft auf den Cityrand ausweichen. Dementsprechend war hier im Zeitraum 2008 bis 2012 auch der höchste Flächenumsatz zu verzeichnen.

Auch den Teilräumen Feuerbach und Vaihingen/Möhringen sind mit jeweils rd. 43.000 qm MF-G relativ hohe Anteile des Neubaubedarfs zuzuordnen. Den Teilräumen Degerloch, Fasanenhof und Weilimdorf sind nur 3 bis 4 % des Neubaubedarfs zuzuweisen.



Verteilung des Neubaubedarfs in der Stadt Stuttgart aufgrund Bedarf und Standortpräferenzen nach Büroteilräumen bis 2020							
Büroteilraum	Anteil an Flächenumsatz Ø 5 Jahre	Flächenpotenzial	Nachfragedruck	Verteilung der Nachfrage aufgrund der Standortpräferenzen		Nachfrageverteilung auf Basis Flächenverfügbarkeit	
				Anteil	qm MF-G	Anteil	qm MF-G
City	24 %	gering	hoch	40 %	173.600	20 %	86.800
Cityrand	36 %	hoch	hoch	30 %	130.200	40 %	173.600
Degerloch	3 %	gering	gering	1 %	4.340	3 %	13.020
Fasanenhof	4 %	gering	gering	1 %	4.340	3 %	13.020
Feuerbach	9 %	gering	mittel	8 %	34.720	10 %	43.400
Vaihingen/Möhringen	12 %	mittel	gering	10 %	43.400	10 %	43.400
Weilimdorf	4 %	gering	gering	3 %	13.020	4 %	17.360
Peripherie	8 %	hoch	mittel	7 %	30.380	10 %	43.400
Summe	100 %			100 %	434.000	100 %	434.000

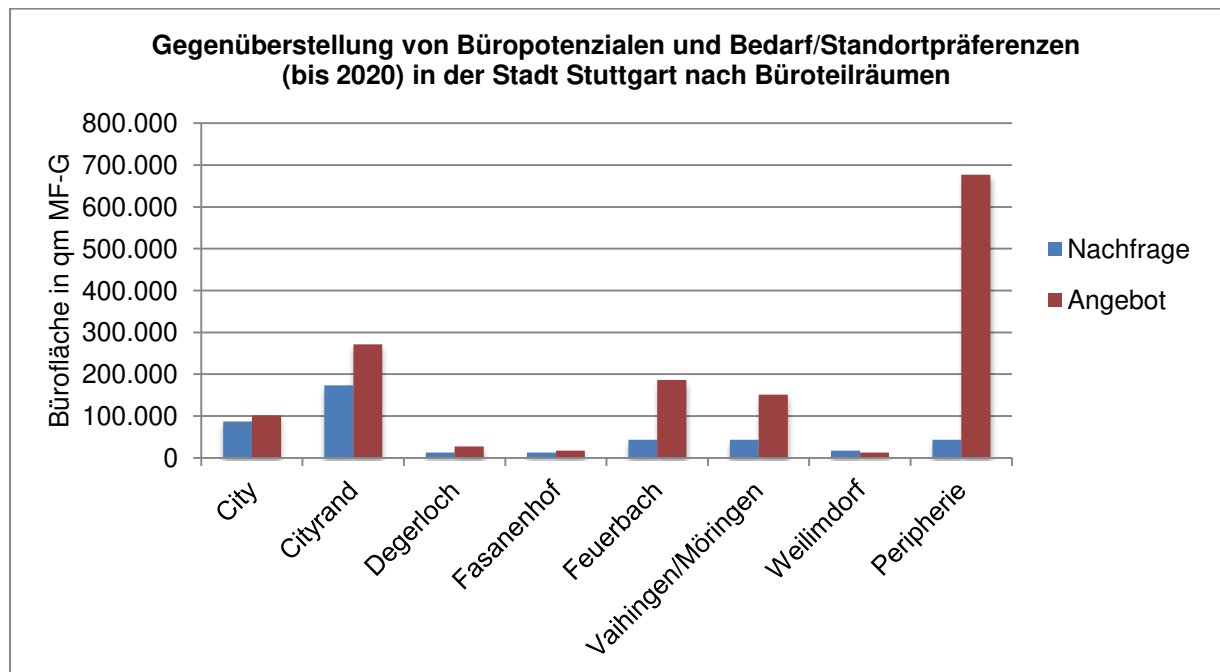
9.2. Gegenüberstellung der Büropotenziale und -nachfrage nach Büroteilräumen

Eine Gegenüberstellung von kurz-, mittel- und langfristigen Büropotenziale (Büroprojekte + Büroflächenpotenziale) mit den Bedarfen bzw. Standortpräferenzen zeigt auf Büroteilraumbene eine deutliche Diskrepanz.

Während in der City die Nachfrage dem potenziellen Büroflächenangebot in etwa entspricht, ist das Verhältnis im Cityrand tendenziell von einem Angebotsüberhang gekennzeichnet. In den Bürozentren Feuerbach und Vaihingen/Möhringen (v. a. Synergie Park) ist das Büroflächenpotenzial deutlich höher als die ermittelte Nachfrage.

In Degerloch, Fasanenhof und Weilimdorf stehen sich Angebot und Nachfrage auf ausgeglichen niedrigem Level gegenüber.

Eine sehr große Diskrepanz ist im sonstigen Stuttgarter Stadtgebiet (Peripherie) auszumachen. Während hier bis 2020 eine kumulierte Nachfrage von rd. 43.000 qm MF-G geschätzt wird, stehen Büroflächenpotenziale und konkrete Projekte in Höhe von 677.000 qm MF-G grundsätzlich bereit.



10. STUTTGARTER GEWERBEGEBIETE IM PROFIL

Gewerbegebiete müssen heute mehr leisten, als Gewerbebetrieben eine Parzelle anzubieten. Die planerische Verwaltung kann im Rahmen ihrer Planungshoheit wichtige Weichenstellungen vornehmen. Eine der wichtigsten Herausforderungen, um ein langfristig funktionierendes Gewerbegebiet zu kreieren, ist Planungsfestsetzungen soweit vorzunehmen, dass die gewünschte Entwicklung eintreten kann, aber gleichzeitig nicht durch ein Übermaß an Regulierungen Investitionen erschwert werden.

Bei bestehenden Gewerbegebieten ist es naturgemäß ungleich schwerer, negativen Trends entgegenzusteuern. Gerade dort jedoch, wo Flächen noch oder wieder im öffentlichen Eigentum sind, können neue Impulse gesetzt werden.

Eine nachhaltige Strategie sollte nicht nur bei der Planung und Realisierung neuer Gewerbegebiete umgesetzt werden, sie bietet sich auch für den Umbau, die Erneuerung und Aufwertung von Bestandsgebieten in innerstädtischen Lagen an. Städtebauliche Aufwertung, funktionale Optimierung, energetische Sanierung, ressourcenschonende Energieversorgung, Wassermanagement, die Einführung effizienter Techniken in Produktionsprozessen und Arbeitsabläufen – all dies sind Kernelemente einer zukunftsfähigen Gewerbegebietsentwicklung. Vor dem Hintergrund der knappen Flächenverfügbarkeit und steigender Mobilitäts- und Energiekosten wird in Zukunft die Nachfrage nach hochwertigen Gewerbeflächen weiter zunehmen. Nur nachhaltig entwickelte Gewerbegebiete sind auf diesen Standortwettbewerb gut vorbereitet.

Wichtige Erfolgskriterien für ein Gewerbegebiet können sein:

- Unverwechselbares Standortimage
- Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Räumen
- Effiziente Flächennutzung und städtebauliche Qualitäten
- Standortadäquate Unternehmen und Nutzungen
- Nachhaltige Mobilität: sehr gute ÖPNV-Erreichbarkeit, Car-Sharing-Stationen
- Arrondierende Nutzungen: Einzelhandel, einzelhandelsnahe Dienstleister, Kinderbetreuung
- Unternehmensnetzwerk zur besseren Auslastung zentraler Dienste und Einrichtungen sowie zur Kommunikation
- Starker Onlineauftritt zur Vermarktung und Kommunikation
- Leistungsfähige Medienversorgung
- Rasche Flächenbereitstellung und kurze Wege in der Kommunikation mit Unternehmen und Investoren
- Ausreichend Erweiterungsflächen
- Geklärte Eigentumsverhältnisse

Nachfolgend sollen drei Stuttgarter Gewerbegebiete in Bezug auf ihre Stärken und Schwächen kurz diskutiert werden:

Gewerbegebiet Weilimdorf		Bewertung*
Standortcharakter	Peripher gelegenes Gewerbegebiet, ca. 10 km nordwestlich der Innenstadt. Kaum Erweiterungsflächen, wenig Aufwertungspotenziale im Bestand. Im westlichen Teil überwiegt Büro- und Hotelnutzungen, im östlichen Teil hauptsächlich klassische Gewerbebetriebe.	4
Unternehmensstruktur	Es überwiegt das produzierende Gewerbe mit kleineren und mittleren Betrieben. Mit Siemens, Bosch, SEL, Kühne & Nagel, Zeeb, Vereinigte Postversicherungen und auf absehbare Zeit auch noch Ernst & Young sind jedoch auch Niederlassungen großer Firmen ansässig. Auch die Bildungsakademie der HWK Stuttgart ist in Weilimdorf.	3
Infrastruktur/Versorgung	Holiday-Inn-Hotel Angebote für Mittagstisch sind außer Kantinen rar gesät Kaum Einzelhandelsnahe Dienstleister Einzelhandel nur durch Aldi abgedeckt Keine Kinderbetreuungseinrichtungen	4
Anbindung	MIV-Anbindung durch BAB 81 und B 295 ÖPNV-Anbindung: S6 und S60 halten am S-Bahnhof Weilimdorf	2
Internetanbindung	Teilweise stark eingeschränkte Breitbandverfügbarkeit ≥ 50 Mbit/s	5
Bodenrichtwert	350-400 Euro/qm westlicher Teil (DL-geprägt) 200-250 Euro/qm östlicher Teil (gewerblich geprägt)	–
Büromarkt	Niedriges und stagnierendes Mietniveau, geringe Flächenumsätze, hohe Leerstände Spitzenmiete 9,00 Euro/qm MF-G, Durchschnittsmiete 8,30 Euro/qm MF-G	5
Ausblick	Ein runder Tisch „Standortmarketing Gewerbegebiet Stuttgart-Weilimdorf“ soll mit Hilfe eines innovativen Standortmarketingkonzepts die Standortqualität und das Image des Gewerbegebiets Stuttgart-Weilimdorf wesentlich erhöhen.	1
Fazit	Weilimdorf wird mit dem Wegzug von Ernst & Young einen der Hauptnutzer verlieren. Ohne entscheidende politische und wirtschaftliche Impulse ist die Gefahr eines Trading-Down-Prozesses groß.	

* Bewertung nach Schulnoten

Synergiepark Stuttgart in Vaihingen und Möhringen		Bewertung*
Standortcharakter	Das größte Gewerbegebiet Stuttgarts ist ein im Siedlungsverbund eingebettetes Gewerbegebiet zwischen den Stadtbezirken Vaihingen und Möhringen, ca. 9 km südwestlich der Innenstadt. Kaum Erweiterungsflächen, aber umfangreiche Aufwertungspotenziale im Bestand. Gewerbebetriebe, Bürogebäude, Hotels und weitere Nutzungen in Gemengelage .	2
Unternehmensstruktur	Einige größere Unternehmen, wie Bauknecht, Daimler AG, DEKRA AG, Ed. Züblin AG, Lapp Kabel und der Deutsche Sparkassenverlag sind ansässig. Nähe zu Universitäts- und Forschungseinrichtungen der Universität Stuttgart.	2
Infrastruktur/Versorgung	Pullman Stuttgart Fontana, IB-Hotel am Wallgraben, B&B-Hotel Stuttgart-Vaihingen Einige Restaurants und Imbisse sowie einzelhandelsnahe Dienstleister Einzelhandel durch Aldi und REWE abgedeckt Keine Kinderbetreuungseinrichtungen	2
Anbindung	MIV-Anbindung durch BAB 8 und Nord-Süd Straße (sehr stauanfällig) ÖPNV-Anbindung: S1-3 halten am S-Bahnhof Vaihingen, Buslinien im Gewerbegebiet, neue Stadtbahnlinie kurzfristig verfügbar	2
Internetanbindung	Teilweise stark eingeschränkte Breitbandverfügbarkeit ≥ 50 Mbit/s	5
Bodenrichtwert	350-630 Euro/qm	–
Büromarkt	Durchschnittliches Mietniveau, relativ hohe Flächenumsätze, Leerstände rückläufig Spitzenmiete 12,50 Euro/qm MF-G, Durchschnittsmiete 10,00 Euro/qm MF-G	3
Fazit	Der Synergiepark ist etabliert und kann als größtes Gewerbegebiet der Stadt auch endogene Potenziale nutzen. Mit der Nachnutzung von Grundstücken (u. a. KNO-Areal) können städtebauliche Defizite gemindert und höherwertige Nutzungen etabliert werden.	

*Bewertung nach Schulnoten

Gewerbegebiet Fasanenhof Ost		Bewertung*
Standortcharakter	Das Gewerbegebiet Fasanenhof Ost ist ein solitärer Standort am Kreuz von BAB 8 und B 53a, ca. 10 km südlich der Innenstadt. Standortprägend ist die Nähe zu Messe und Airport. Überwiegend Dienstleistungsbetriebe in Bürogebäuden sowie Hotels und weitere Nutzungen in Gemengelage. Kaum Erweiterungsflächen, aber Aufwertungspotenziale im Bestand. Gewerbesteuerkonkurrenz zu Leinfelden-Echterdingen (Hebesatz 380) gegenüber Stuttgart (420) ist nachteilig.	4
Unternehmensstruktur	Dominanter Großnutzer EnBW und Büronutzer im Businesspark Fasanenhof Ost sowie kleinere Gewerbebetriebe sind ansässig.	4
Infrastruktur/Versorgung	Mercure Hotel Stuttgart Airport Messe, Golden Leaf Hotel Stuttgart Airport & Messe Einige Restaurants und Imbisse Kaum Einzelhandelsnahe Dienstleister Einzelhandel durch Lidl abgedeckt Kinderbetreuungseinrichtung vorhanden	2
Anbindung	MIV-Anbindung durch BAB 8 und B 53a ÖPNV-Anbindung: Seit der Verlängerung der U6 bis zum Fasanenhof-Ost (Haltestellen Schelmenwasen und EnBW-City) deutliche Verbesserung	2
Internetanbindung	Teilweise eingeschränkte Breitbandverfügbarkeit ≥ 50 Mbit/s	3
Bodenrichtwert	500 Euro/qm	–
Büromarkt	Relativ niedriges Mietniveau, geringe Flächenumsätze, hoher Leerstand Spitzenmiete 10,50 Euro/qm MF-G, Durchschnittsmiete 9,00 Euro/qm MF-G	4
Fazit	Mit der EnBW hat sich ein entscheidender Großnutzer etabliert. Jedoch wirkt der Standort damit monostrukturiert und ist für viele höherwertige Dienstleistungsbetriebe noch kein präferierter Bürostandort. Da wesentliche Standorteigenschaften eigentlich gut erfüllt sind, kann ein entscheidender Schritt die Erarbeitung eines qualitativ volleren Images sein.	

*Bewertung nach Schulnoten

11. FAZIT

Für die Region Stuttgart wurde ein Büroflächenbestand von rd. 15,47 Mio. qm MF-G ermittelt, wovon rund 770.000 qm MF-G (4,9 %) leer stehen. Insgesamt arbeiten hier knapp 540.000 Bürobeschäftigte. Damit belegt jeder Bürobeschäftigte etwa 27,2 qm MF-G. Damit stieg der Büroflächenbestand in der Region Stuttgart seit der Büroflächenbestandserhebung 2007 um rd. 844.000 qm MF-G an. Die Zahl der Bürobeschäftigten stieg seit 2006 um 33.200 an.

Im Vergleich dazu arbeiten in Frankfurt und Frankfurt ‚Out-of-Town‘ rd. 423.000 Bürobeschäftigte auf durchschnittlich 31,9 qm MF-G und in München und München ‚Out-of-Town‘ rd. 593.000 Bürobeschäftigte auf durchschnittlich 30,1 qm MF-G. Der Flächenbestand in der Region Stuttgart ist damit größer als in Frankfurt und Frankfurt ‚Out-of-Town‘ (13,49 Mio. qm MF-G) aber kleiner als in München und München ‚Out-of-Town‘ (17,85 Mio. qm MF-G).

Büroflächenbestände sind in 3.103 Gebäuden adressscharf erhoben

Das Erhebungsgebiet der Büromarktstudie Region Stuttgart umfasst neben der Landeshauptstadt die Umlandkommunen Böblingen, Ditzingen, Esslingen, Fellbach, Filderstadt, Gerlingen, Korntal-Münchingen, Kornwestheim, Leinfelden-Echterdingen, Leonberg, Ludwigsburg, Neuhausen auf den Fildern, Ostfildern, Sindelfingen und Waiblingen. Im Rahmen der Erhebungen und Fortschreibung der Studie aus dem Jahr 2007 wurden 1.831 Gebäude mit Büroflächen von mindestens 500 qm MF-G in der Stadt Stuttgart und 1.272 in den Umlandkommunen erfasst. Diese adressscharf erhobenen Büroflächenbestände addieren sich auf 10,0 Mio. qm MF-G. In Flächen unter 500 qm MF-G wird in Stadt und Umland ein kumulierter Bestand von rd. 930.000 qm MF-G ermittelt. Rund 4,5 Mio. qm MF-G wurden durch ein Schätzverfahren auf Basis der Bürobeschäftigtenzahlen auf Kreisebene und ermittelter Büroflächeninanspruchnahmen je Bürobeschäftigtem in den Umlandkommunen errechnet.

Umland war zuletzt dynamischer in Bezug auf Flächenwachstum

Gegenüber der Erhebung im Jahr 2007 stieg der Büroflächenbestand im Untersuchungsraum um +3,8 % an. Dabei war das Flächenwachstum im Umland mit +6,8 % dynamischer als in der Landeshauptstadt mit +2,2 %.

Die Stadt Stuttgart zählt zu den sieben Top-Bürostandorten in Deutschland. Die enge Verflechtung mit dem Umland beschränkt sich dabei nicht auf die Immobilienmärkte, sondern drückt sich insbesondere in wirtschaftlichen, politischen und gesellschaftlichen Dimensionen aus.

Büroflächenbestände sind insgesamt relativ jung und kleinteilig strukturiert

In der Stadt Stuttgart konzentriert sich das Büroflächenangebot im Stadtbezirk Mitte sowie den umliegenden Stadtbezirken Nord, Ost, Süd und West, die gemeinsam die Stuttgarter Innenstadt bilden. Hier sind rd. 48 % des städtischen Büroflächenbestands zu verorten. Außerhalb der Innenstadt verfügen die Stadtbezirke Möhringen, Vaihingen, Feuerbach und Bad Cannstatt über die größten Flächenbestände. Im Umland sind die größten Flächenbestände in Sindelfingen, Ludwigsburg, Leinfelden-Echterdingen und Böblingen anzutreffen.

Unabhängig vom Baujahr kann im Untersuchungsraum rd. 78 % der Büroflächen ein guter bzw. sehr guter baulicher Zustand des Bürogebäudes zugesprochen werden kann.

Bezogen auf das Baualter der Flächen zeigt sich, dass rd. 46 % in der Stadt Stuttgart und 45 % im Umland aus den Jahren seit 1990 stammen. Damit kann dem Untersuchungsraum ein insgesamt relativ junger Büroflächenbestand zugesprochen werden.

Die Bürogebäude in der Stadt und dem Umland von Stuttgart sind gegenüber München und Frankfurt deutlich kleinteiliger strukturiert. So gibt es im Untersuchungsraum ganze 42 Gebäude mit 20.000 qm MF-G und mehr. Im Binnenverhältnis sind die Büroflächen in der Stadt mit durchschnittlich 3.514 qm MF-G deutlich größer als im Umland mit 2.830 qm MF-G.

Leerstandsvolumina relativ niedrig

Der Büroflächenleerstand im Untersuchungsraum summiert sich auf etwa 552.000 qm MF-G, wovon 348.000 qm MF-G in der Stadt Stuttgart und 204.000 qm MF-G im Umland zu verorten sind. Damit ist im Untersuchungsraum die Leerstandsrate bei 5,0 % und im Vergleich zu München (6,8 %) oder Frankfurt (13,7 %) deutlich niedriger. Innerhalb der Stadt Stuttgart ist die Leerstandsrate in den Büroteilräumen Fasanenhof, Weilimdorf und Vaihingen/Möhringen am höchsten. Im Umland weist Leinfelden-Echterdingen absolut und relativ gesehen das mit Abstand größte Leerstandsproblem auf.

Nach Größenklassen liegt ein Großteil der leerstehenden Flächen in Stuttgart zwischen 1.000 bis 5.000 qm MF-G. Im Umland prägen auch großflächige Leerstände mit 10.000 qm MF-G und mehr das Angebot. Während in Stuttgart mit zunehmendem Gebäudealter die Leerstandsrate tendenziell abnimmt, ist im Umland dieser Trend nicht so eindeutig. Sowohl in der Stadt als auch im Umland sind die Leerstände in Bezug auf den baulichen Objektzustand als überwiegend marktfähig zu bewerten.

Bis zu 1,896 Mio. qm MF-G Bürofläche könnten realisiert werden

Die Erhebung von Büroflächenpotenzialen in Stuttgart und Umland ergibt einen Wert von 1,896 Mio. qm MF-G. Davon sind rd. 1.060.000 qm MF-G in der Stadt Stuttgart und 836.000 qm MF-G im Umland zu lokalisieren. Etwa 709.000 qm MF-G sind sofort bzw. innerhalb eines Jahres aktivierbar, weitere 864.000 qm MF-G in einem Zeitrahmen von einem bis fünf Jahre und Potenziale für 310.000 qm MF-G stehen erst langfristig zur Verfügung. Damit entspricht das Gesamtpotenzial etwa dem Büroflächenbedarf von rd. 68.700 Bürobeschäftigten.

Innerhalb der Stadt Stuttgart weisen insbesondere die Stadtbezirke Vaihingen, Bad Cannstatt, Feuerbach und Zuffenhausen die größten Büroflächenpotenziale auf. In den innerstädtischen Stadtbezirken konzentriert sich auf die Bezirke Mitte und Nord.

Im Umland weisen Leinfelden-Echterdingen und Esslingen die größten Büroflächenpotenziale auf.

Büroflächenbedarf insbesondere in der Stadt Stuttgart

Der Büroflächenbedarf in der Region Stuttgart bis 2020 errechnet sich auf knapp 550.000 qm MF-G. Davon entfallen alleine auf die Landeshauptstadt 434.000 qm MF-G. In den Landkreisen Esslingen und Göppingen ergibt sich bis 2020 ein marginal negativer Büroflächenbedarf.

Wichtigster Treiber des Büroflächenbedarfs ist die Entwicklung der Bürobeschäftigten, jedoch spielen auch andere Faktoren, wie Ersatzbedarfe, unternehmensstrukturelle Änderungen, exogener Nachfragedruck und Flächenreserven im Bestand eine wesentliche Rolle.

Innerhalb der Stadt Stuttgart wird aus der Branchengruppe der unternehmensbezogenen Dienstleister der größte Anteil am Neubaufächenbedarf ausgemacht.

Nachfragedruck ist dort wo wenig Flächenpotenziale sind

Es überrascht wenig, dass ausgerechnet dort, wo traditionell in Stuttgart die größte Flächen-nachfrage herrscht, nämlich in den Büroteilräumen City und Cityrand, aufgrund des be-schränkten Grundstücksangebotes die Neubaupotenziale deutlich unterhalb der potenziellen Nachfrage liegen.

Weilimdorf, Fasanenhof Ost und Synergiepark im Fokus

Drei der größten Gewerbegebiete (Weilimdorf, Fasanenhof Ost und Synergiepark) mit Büro-flächenbeständen in Stuttgart wurden in Bezug auf ihre Stärken und Schwächen als Büro-standorte untersucht. Während Weilimdorf deutliche strukturelle Mängel aufweist, ist der Synergiepark etabliert und für Fasanenhof Ost muss insbesondere ein qualitätsvolleres Ima-ge erarbeitet werden.

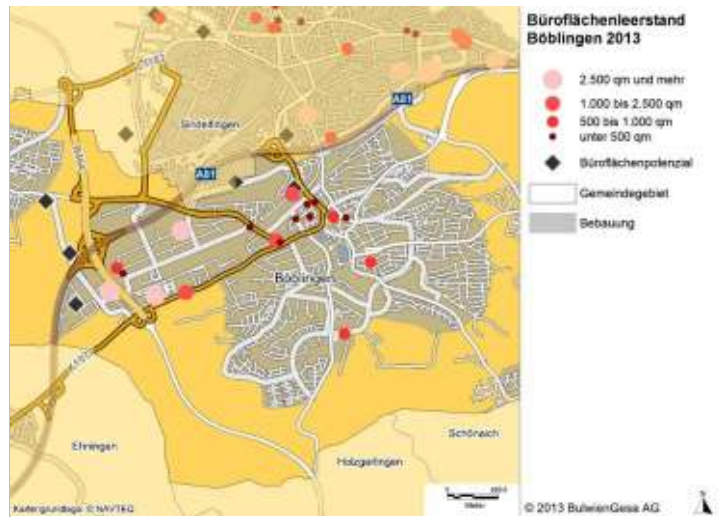
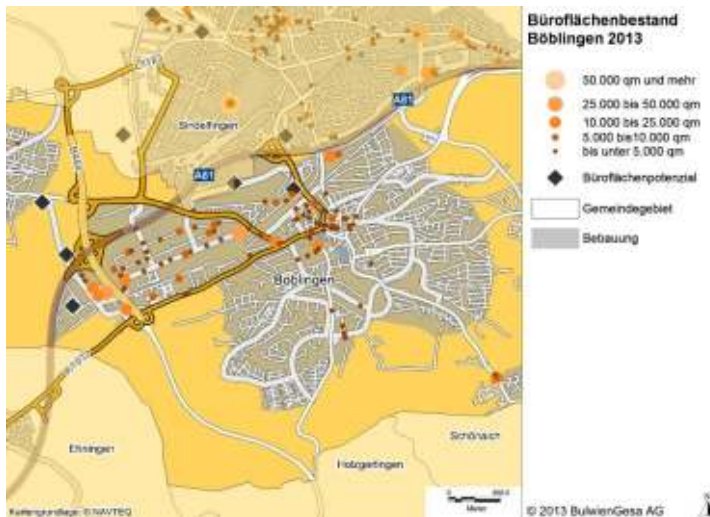
ANHANG

Büromarktprofil Stadt Böblingen

Der Böblinger Büromarkt gehört zu den vier größten im Stuttgarter Umland. Der Flächenbestand beläuft sich auf rd. 425.200 qm MF-G (+12 % ggü. 2007), die Leerstandsrate liegt bei 5,2 %. Der Markt ist vergleichsweise großflächig strukturiert, dies zeigt der überdurchschnittliche Anteil an Objekten mit 10.000 qm MF-G und mehr. Die Gebäudequalitäten lassen auf eine überwiegend hohe Marktfähigkeit schließen. Der Leerstand konzentriert sich auf Objekte mit guter Qualität, insofern kann ein Anziehen des Marktes zu weiterem Leerstandsabbau führen. Es besteht ein Potenzial für weitere 90.000 qm MF-G Bürofläche.

klein Marktgröße im Vergleich der Umlandkommunen groß

7,90 - 8,90 €/qm
6,60 €/qm Mietniveau im regionalen Vergleich 9,20 €/qm



Verteilung der Flächengröße in qm MF-G

500 – 1.000	4 %	
1.000 – 2.000	8 %	
2.000 – 5.000	22 %	
5.000 – 10.000	24 %	
10.000 und mehr	43 %	

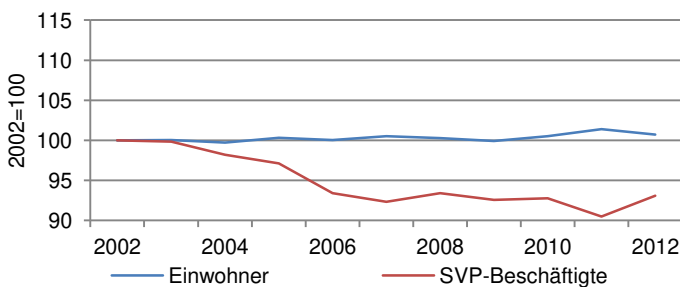
Verteilung der Gebäudequalität

Sehr gut	38 %	
Gut	40 %	
Befriedigend	23 %	
Ausreichend	– %	
Mangelhaft	– %	

Dominierende Epochen 1970er, 1990er

Flächenpotenzial 90.000 qm BGF

Bevölkerung, SVP-Beschäftigte und Arbeitslosenquote



Einwohner:	2011: 46.890	+1,4 % seit 2002
SVP-Beschäftigte:	2012: 30.645	-4,1 % seit 2005
Arbeitslosenquote in %:	2012: 4,2	-2,8 Pkt. seit 2005
dominierende Branchen:	verarb. Gewerbe, Handel/Kfz-Service, Verkehr/Lagerei, freiberufl./techn./wiss. Dienstleistungen, Gesundheit/Soziales	

Verteilung des Leerstands nach Flächengröße in qm MF-G

500 – 1.000	25 %	
1.000 – 2.000	20 %	
2.000 – 5.000	30 %	
5.000 – 10.000	25 %	
10.000 und mehr	– %	

Verteilung des Leerstands nach Gebäudequalität

Sehr gut	25 %	
Gut	61 %	
Befriedigend	13 %	
Ausreichend	– %	
Mangelhaft	– %	

Dominierende Epochen 1970er

Standortprofil

- Lage**
- südwestlich an Stuttgart angrenzend
 - Stuttgarter Innenstadt: ca. 12 Fahrkilometer
- Erreichbarkeit**
- A81 im Stadtgebiet
 - 3 S-Bahn-Stationen (25 Min. nach S-Hbf)
- Nahversorgung/Infrastruktur**
- Breites Versorgungsangebot in der Böblinger Innenstadt
 - Nahversorgungsangebote in Dagersheim
 - breites Schulangebot vorhanden

Auswahl aktueller Büroprojekte

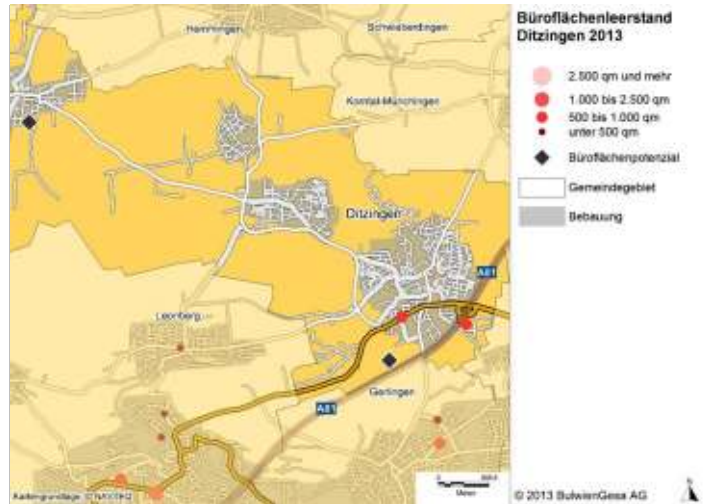
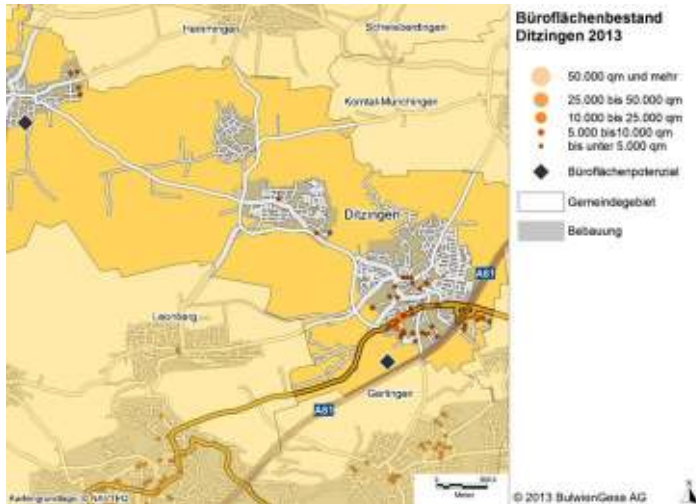
KSK Böblingen	19.200 qm MF-G	im Bau	2012-2014
Vereinigte Volksbank	9.000 qm MF-G	im Bau	2013-2015
Cubus BB	5.900 qm MF-G	fertig	2012-2013

Büromarktprofil Stadt Ditzingen

Der Büromarkt in Ditzingen zählt zu den kleineren unter den Stuttgarter Umlandkommunen. Der Flächenbestand beläuft sich auf rd. 101.300 qm MF-G (+8,2 % ggü. 2007), die Leerstandsrate liegt bei 1,3 %. Ca. 37 % der bestehenden Bürofläche befindet sich in Objekten mit einer Größe von 2.000 bis 5.000 qm MF-G. Der überwiegende Teil weist augenscheinliche eine gute Qualität auf. Flächen in Objekten mittlerer Qualität sind anteilmäßig stärker vertreten als im sonstigen Umland. In diesen Objekten liegt auch der Schwerpunkt des Flächenleerstands. Es besteht ein Potenzial für weitere 13.000 qm MF-G Bürofläche.

klein Marktgröße im Vergleich der Umlandkommunen groß

7,40 - 7,80 €/qm
6,60 €/qm Mietniveau im regionalen Vergleich 9,20 €/qm



Verteilung der Flächengröße in qm MF-G

500 – 1.000	20 %	<div style="width: 20%;"></div>
1.000 – 2.000	12 %	<div style="width: 12%;"></div>
2.000 – 5.000	37 %	<div style="width: 37%;"></div>
5.000 – 10.000	20 %	<div style="width: 20%;"></div>
10.000 und mehr	11 %	<div style="width: 11%;"></div>

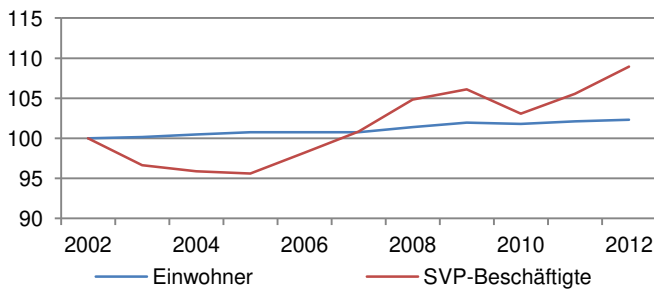
Verteilung der Gebäudequalität

Sehr gut	23 %	<div style="width: 23%;"></div>
Gut	47 %	<div style="width: 47%;"></div>
Befriedigend	30 %	<div style="width: 30%;"></div>
Ausreichend	– %	
Mangelhaft	– %	

Dominierende Epochen 1970er

Flächenpotenzial 13.000 qm MF-G

Bevölkerung, SVP-Beschäftigte und Arbeitslosenquote



Einwohner:	2011: 24.573	+2,1 % seit 2002
SVP-Beschäftigte:	2012: 10.595	+13,9 % seit 2005
Arbeitslosenquote in %:	2012: 4,2	-1,9 Pkt. seit 2005
dominierende Branchen:	verarb. Gewerbe, Handel/Kfz-Service, Verkehr/Lagererei, freiberufl./techn./wiss. Dienstleistungen, Gesundheit/ Soziales	

Verteilung des Leerstands nach Flächengröße in qm MF-G

500 – 1.000	100 %	<div style="width: 100%;"></div>
1.000 – 2.000	– %	
2.000 – 5.000	– %	
5.000 – 10.000	– %	
10.000 und mehr	– %	

Verteilung des Leerstands nach Gebäudequalität

Sehr gut	– %	
Gut	38 %	<div style="width: 38%;"></div>
Befriedigend	62 %	<div style="width: 62%;"></div>
Ausreichend	– %	
Mangelhaft	– %	

Dominierende Epochen 1970er

Standortprofil

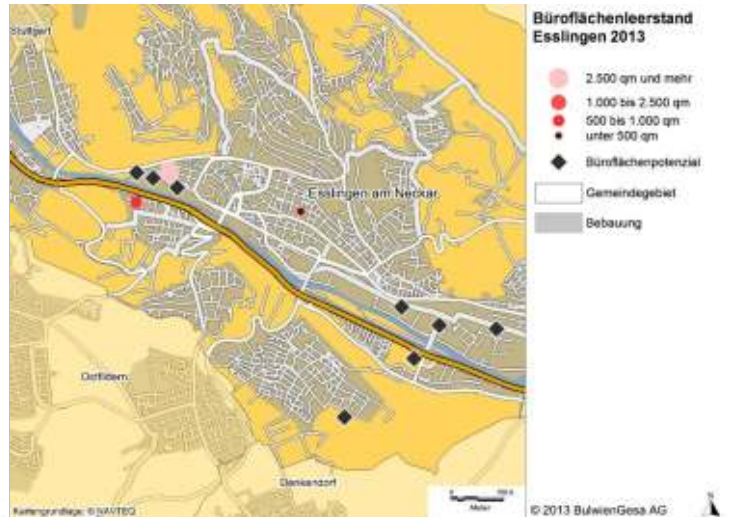
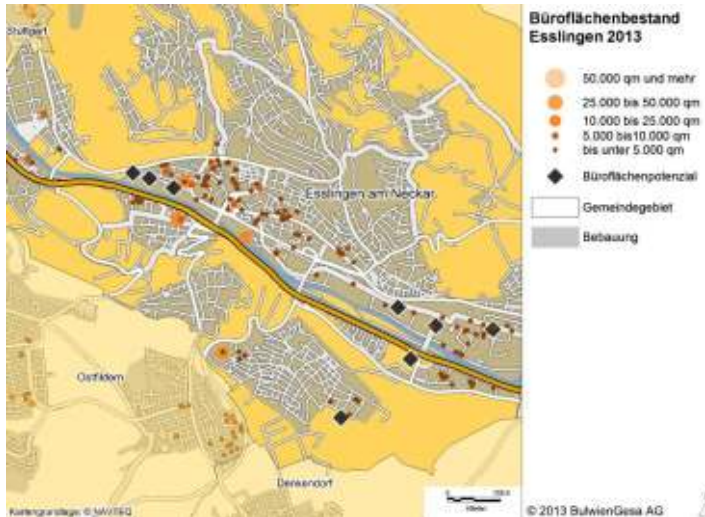
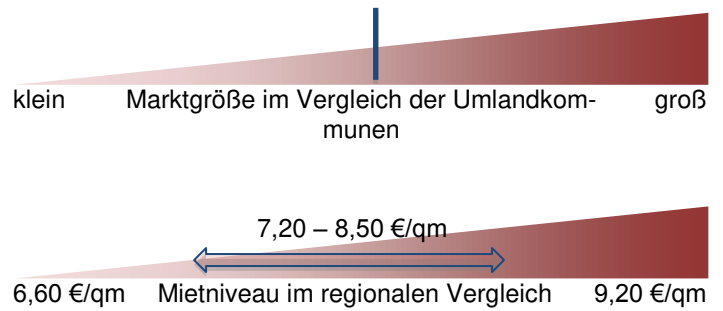
- Lage
- nordwestlich an Stuttgart angrenzend
 - Stuttgarter Innenstadt: ca. 15 Fahrkilometer
- Erreichbarkeit
- A8 und A81 im Stadtgebiet
 - 2 S-Bahn-Stationen (18 Min. nach S-Hbf)
- Nahversorgung/ Infrastruktur
- Versorgungsschwerpunkte in Ditzingen, vereinzelt Nahversorger in anderen Gemeindeteilen
 - weiterführende Schulen konzentrieren sich in Ditzingen
 - kleinteiliges Infrastrukturangebot

Auswahl aktueller Büroprojekte

Thales 50.358 qm MF-G im Bau 2012- 2014

Büromarktprofil Stadt Esslingen

Der Esslinger Büromarkt gehört zu den mittelgroßen des Stuttgarter Umlandes. Der Flächenbestand beläuft sich auf rd. 305.000 qm MF-G (+0,2 % ggü. 2007), die Leerstandsrate liegt bei 1,3 %. Die Bürofläche verteilt sich auf die unterschiedlichen Gebäudegrößenklassen. Der überwiegende Teil weist augenscheinlich eine gute bis sehr gute Qualität auf. Flächen in Objekten mittlerer Qualität sind anteilmäßig stärker vertreten als im sonstigen Umland. Der Leerstand konzentriert sich vor allem auf Objekte mit guter und befriedigender Qualität. Es besteht ein Potenzial für weitere 185.000 qm MF-G Bürofläche.



Verteilung der Flächengröße in qm MF-G

500 – 1.000	12 %	
1.000 – 2.000	22 %	
2.000 – 5.000	20 %	
5.000 – 10.000	24 %	
10.000 und mehr	23 %	

Verteilung der Gebäudequalität

Sehr gut	33 %	
Gut	46 %	
Befriedigend	21 %	
Ausreichend	– %	
Mangelhaft	– %	

Dominierende Epochen 1950er, 1960er, 1970er

Flächenpotenzial 185.000 qm MF-G

Verteilung des Leerstands nach Flächengröße in qm MF-G

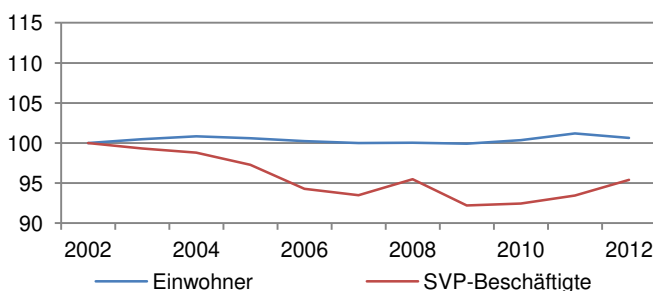
500 – 1.000	31 %	
1.000 – 2.000	– %	
2.000 – 5.000	69 %	
5.000 – 10.000	– %	
10.000 und mehr	– %	

Verteilung des Leerstands nach Gebäudequalität

Sehr gut	9 %	
Gut	69 %	
Befriedigend	22 %	
Ausreichend	– %	
Mangelhaft	– %	

Dominierende Epochen 1910er

Bevölkerung, SVP-Beschäftigte und Arbeitslosenquote



Einwohner: 2011: 92.629 +0,1 % seit 2002
 SVP-Beschäftigte: 2012: 42.650 -1,9 % seit 2005
 Arbeitslosenquote in %: 2012: 4,3 -2,1 Pkt. seit 2005
 dominierende Branchen: verarb. Gewerbe, Handel/Kfz-Service, Verkehr/Lagerei, Gesundheit/ Soziales,

Standortprofil

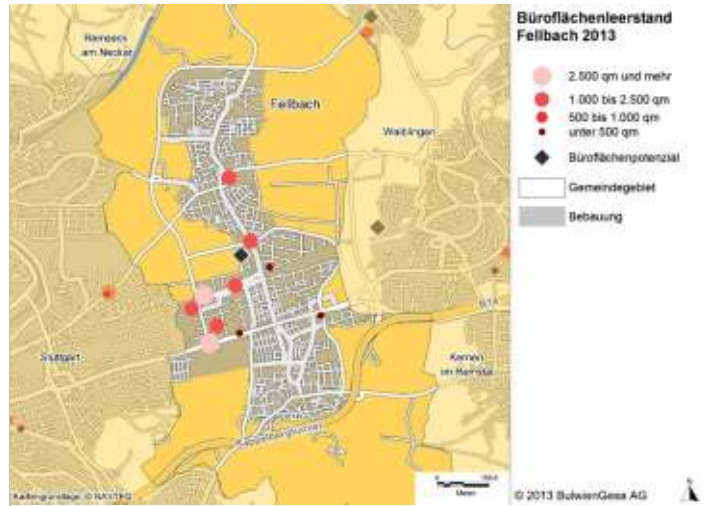
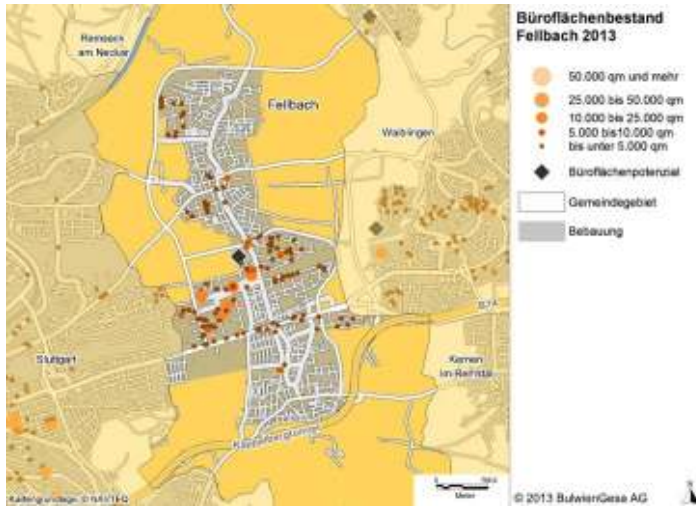
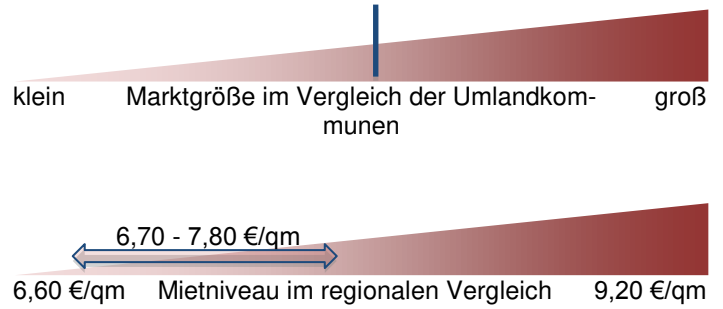
- Lage**
- südöstlich an Stuttgart angrenzend
 - Stuttgarter Innenstadt: ca. 17 Fahrkilometer
- Erreichbarkeit**
- ab ca. 5 km zur A8
 - 4 S-Bahn-Stationen (17 Min. nach S-Hbf)
- Nahversorgung/ Infrastruktur**
- Esslingen verfügt über ein breites Versorgungsangebot
 - Nahversorger in den Stadtteilen vorhanden

Auswahl aktueller Büroprojekte

Festo Hochhaus	10.000 qm MF-G	Planung	2013- 2015
Hengstenberg-Areal (Baufeld K)	9.000 qm MF-G	Ideenphase	2015- 2016
Citizen-Areal	3.500 qm MF-G	Ideenphase	2014-2016

Büromarktprofil Stadt Fellbach

Der Fellbacher Büromarkt ist im Vergleich zu den Stuttgarter Umlandkommunen mittelgroß. Der Flächenbestand beläuft sich auf rd. 318.000 qm MF-G (+14,5 % ggü. 2007), die Leerstandsrate liegt bei 7,3 %. Ca. 43 % der bestehenden Bürofläche befindet sich in Objekten mit einer Größe von 5.000 bis 10.000 qm MF-G. Der überwiegende Teil weist augenscheinliche eine gute bis sehr gute Qualität auf. Flächen in Objekten mittlerer Qualität sind stärker vertreten als im sonstigen Umland. In diesen Objekten liegt auch der Schwerpunkt des Flächenleerstands. Es besteht ein Potenzial für weitere 86.000 qm MF-G Bürofläche.



Verteilung der Flächengröße in qm MF-G

500 – 1.000	11 %	
1.000 – 2.000	19 %	
2.000 – 5.000	21 %	
5.000 – 10.000	24 %	
10.000 und mehr	23 %	

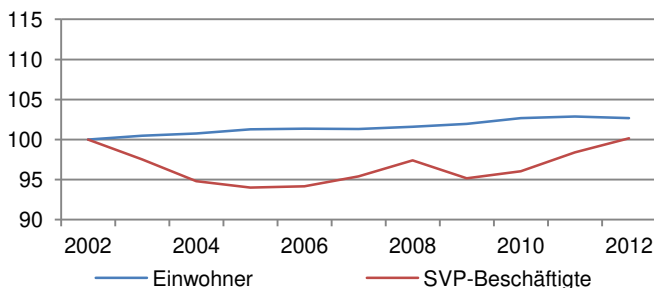
Verteilung der Gebäudequalität

Sehr gut	34 %	
Gut	41 %	
Befriedigend	23 %	
Ausreichend	2 %	
Mangelhaft	– %	

Dominierende Epochen 1970er, 1980er, 1990er

Flächenpotenzial 86.000 qm BGF

Bevölkerung, SVP-Beschäftigte und Arbeitslosenquote



Einwohner:	2011: 44.762	+3,7 % seit 2001
SVP-Beschäftigte:	2012: 20.138	+12,0 % seit 2005
Arbeitslosenquote in %:	2012: 4,3	-2,7 Pkt. seit 2005
dominierende Branchen:	verarb. Gewerbe, Handel/Kfz-Service,	

Verteilung des Leerstands nach Flächengröße in qm MF-G

500 – 1.000	3 %	
1.000 – 2.000	28 %	
2.000 – 5.000	18 %	
5.000 – 10.000	0 %	
10.000 und mehr	51 %	

Verteilung des Leerstands nach Gebäudequalität

Sehr gut	9 %	
Gut	11 %	
Befriedigend	80 %	
Ausreichend	– %	
Mangelhaft	– %	

Dominierende Epochen

1950er/1960er

Standortprofil

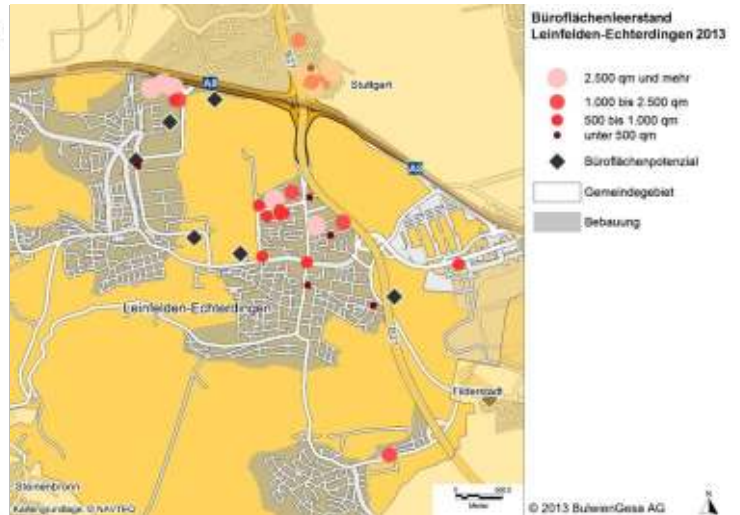
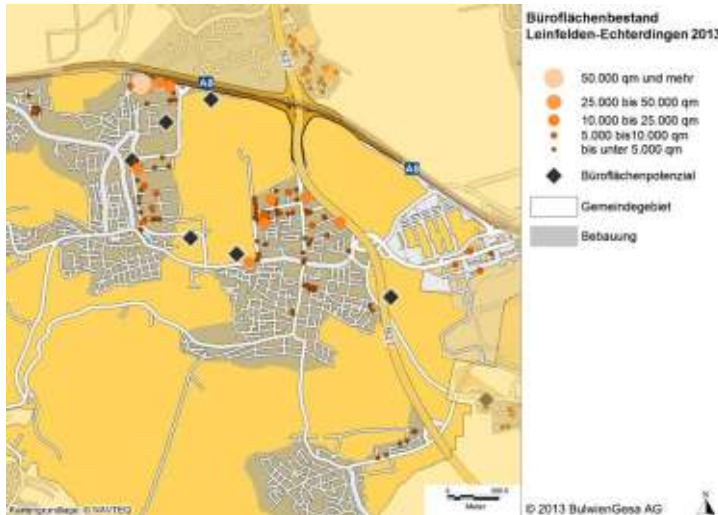
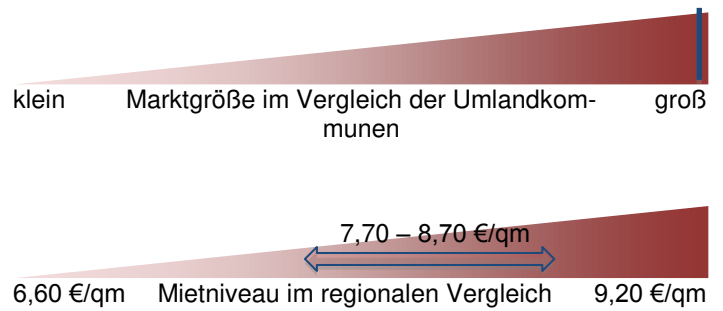
- Lage**
- nordöstlich an Stuttgart angrenzend
 - Stuttgarter Innenstadt: ca. 10 Fahrkilometer
- Erreichbarkeit**
- ab 14 bis 16 km zur A81 bzw. A8
 - S-Bahn-Sation Fellbach (39 Min. nach S-Flughafen/Messe)
- Nahversorgung/Infrastruktur**
- Versorgungsschwerpunkte in den Stadtteilen Fellbach, Schmiden und Oeffingen
 - breit gefächertes Schulangebot
 - kleinteiliges Infrastrukturangebot

Auswahl aktueller Büroprojekte

Gewa 5 to1 Tower	7.500 qm MF-G	Planung	2013- 2015
Examion	824 qm MF-G	fertig	2012- 2013

Büromarktprofil Stadt Leinfelden-Echterdingen

Der Leinfelden-Echterdinger Büromarkt gehört zu den vier größten im Stuttgarter Umland, nicht zuletzt wegen der Nähe zum Stuttgarter Flughafen. Der Flächenbestand beläuft sich auf rd. 429.000 qm MF-G (+2,9 % ggü. 2007). Es sind vor allem großflächige Objekte, die den Bürobestand prägen. Der Leerstand liegt bei 16,1 % und konzentriert sich auf Objekte mit überwiegend guter Qualität. Ein Leerstandsabbau im Bestand ist aufgrund der Planungen am Flughafen, u. a. Zuzug von Ernst & Young, mittelfristig unwahrscheinlich. Es besteht ein Potenzial für weitere 239.000 qm MF-G Bürofläche.



Verteilung der Flächengröße in qm MF-G

500 – 1.000	4 %
1.000 – 2.000	12 %
2.000 – 5.000	22 %
5.000 – 10.000	20 %
10.000 und mehr	43 %

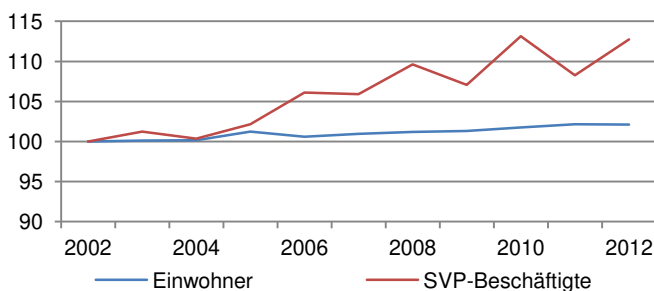
Verteilung der Gebäudequalität

Sehr gut	48 %
Gut	38 %
Befriedigend	13 %
Ausreichend	1 %
Mangelhaft	– %

Dominierende Epochen 1990er, 2000er

Flächenpotenzial 239.000 qm MF-G

Bevölkerung, SVP-Beschäftigte und Arbeitslosenquote



Einwohner:	2011: 37.378	+2,2 % seit 2002
SVP-Beschäftigte:	2012: 26.254	+10,3 % seit 2005
Arbeitslosenquote in %:	2012: 4,1	-2,1 Pkt. seit 2005

Verteilung des Leerstands nach Flächengröße in qm MF-G

500 – 1.000	12 %
1.000 – 2.000	10 %
2.000 – 5.000	7 %
5.000 – 10.000	23 %
10.000 und mehr	48 %

Verteilung des Leerstands nach Gebäudequalität

Sehr gut	77 %
Gut	20 %
Befriedigend	4 %
Ausreichend	– %
Mangelhaft	– %

Dominierende Epochen 1990er

Standortprofil

- Lage**
 - südlich an Stuttgart angrenzend
 - Stuttgarter Innenstadt: ca. 13 Fahrkilometer
- Erreichbarkeit**
 - A8 tangiert Stadtgebiet im Norden
 - 4 S-Bahn-Stationen; S-Flughafen/Messe im Stadtgebiet
- Nahversorgung/ Infrastruktur**
 - Versorgungsangebot in allen Stadtteilen Leinfelden-Echterdingens
 - breites Schulangebot vorhanden

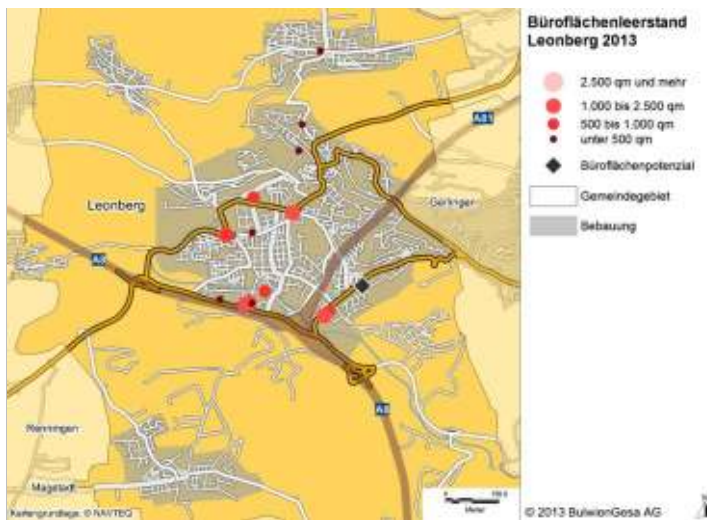
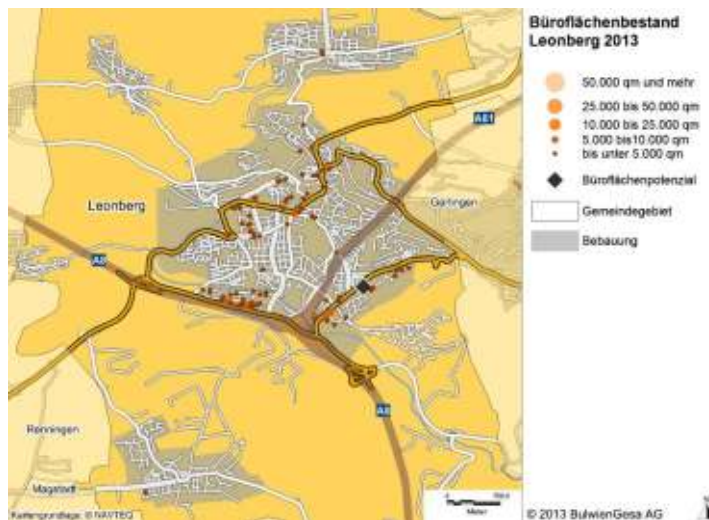
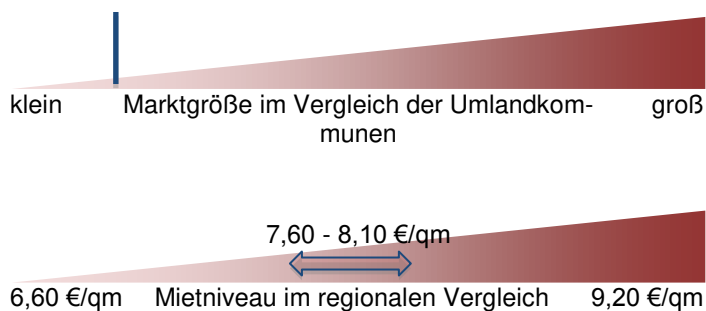
Auswahl aktueller Büroprojekte

E&Y Zentrale	30.400 qm MF-G	Planung	2013-2016
Nikolaus-Otto-Straße 6	15.000 qm MF-G	Ideenphase	2014-2015
Flughafenstraße 32	10.700 qm MF-G	Planung	2014-2015

dominierende Branchen: verarb. Gewerbe, Handel/Kfz-Service, Verkehr/Lagerei, Gesundheit/ Soziales, sonst. Unternehmensdienstleistungen

Büromarktprofil Stadt Leonberg

Der Leonberger Büromarkt ist unter den Umlandkommunen vergleichsweise klein. Der Flächenbestand beläuft sich auf rd. 168.000 qm MF-G (-10,9 % ggü. 2007), die Leerstandsrate liegt bei 6,4 %. Zwei Drittel der Fläche befinden sich in Objekten mit 1.000 bis 5.000 qm MF-G. Dabei sind die Objekte schwerpunktmäßig sehr guter bis guter Qualität. Etwa ein Viertel der Fläche befindet sich in Gebäuden mittlerer Qualität. Der Leerstand konzentriert sich auf Objekte im guten Zustand, somit kann ein Anziehen des Marktes zu einem Leerstandsabbau führen. Es besteht ein Potenzial für weitere 8.000 qm MF-G Bürofläche.



Verteilung der Flächengröße in qm MF-G

500 – 1.000	10 %	
1.000 – 2.000	33 %	
2.000 – 5.000	33 %	
5.000 – 10.000	24 %	
10.000 und mehr	– %	

Verteilung der Gebäudequalität

Sehr gut	31 %	
Gut	47 %	
Befriedigend	23 %	
Ausreichend	– %	
Mangelhaft	– %	

Dominierende Epochen 1970er, 1980er, 2000er

Flächenpotenzial 8.000 qm MF-G

Verteilung des Leerstands nach Flächengröße in qm MF-G

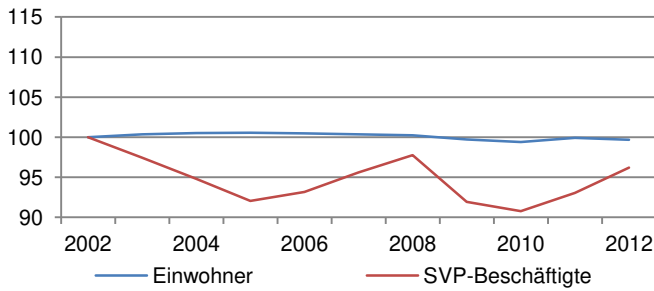
500 – 1.000	46 %	
1.000 – 2.000	12 %	
2.000 – 5.000	42 %	
5.000 – 10.000	– %	
10.000 und mehr	– %	

Verteilung des Leerstands nach Gebäudequalität

Sehr gut	13 %	
Gut	76 %	
Befriedigend	11 %	
Ausreichend	– %	
Mangelhaft	– %	

Dominierende Epochen 1970er

Bevölkerung, SVP-Beschäftigte und Arbeitslosenquote



Einwohner: 2011: 45.333 -0,1 % seit 2002
 SVP-Beschäftigte: 2012: 14.557 +4,5 % seit 2005
 Arbeitslosenquote in %: 2012: 4,0 -2,8 Pkt. seit 2005
 dominierende Branchen: verarb. Gewerbe, Handel/Kfz-Service, Verkehr/Lagerei, freiberufl./techn./wiss. Dienstleistungen, Gesundheit/ Soziales

Büromarktprofil Stadt Ludwigsburg

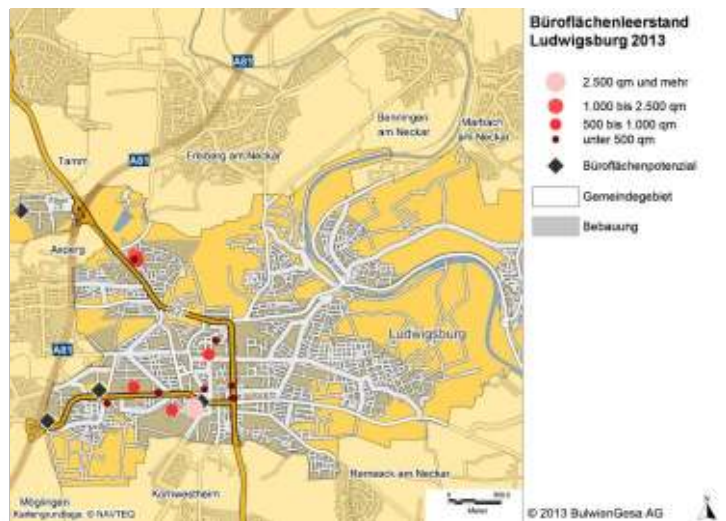
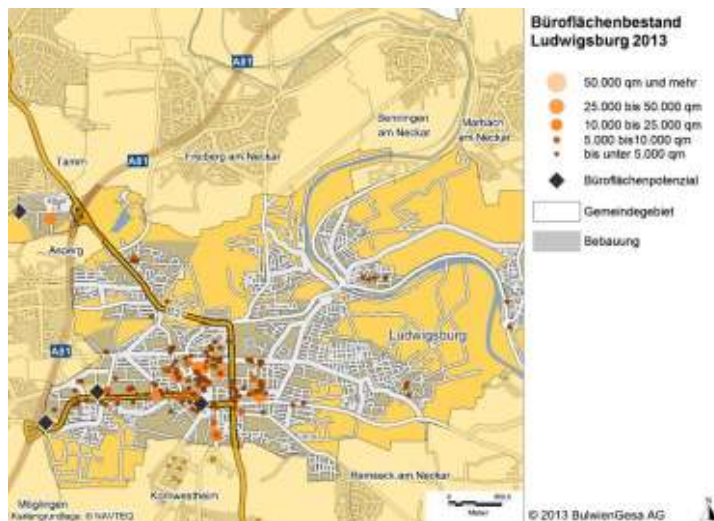
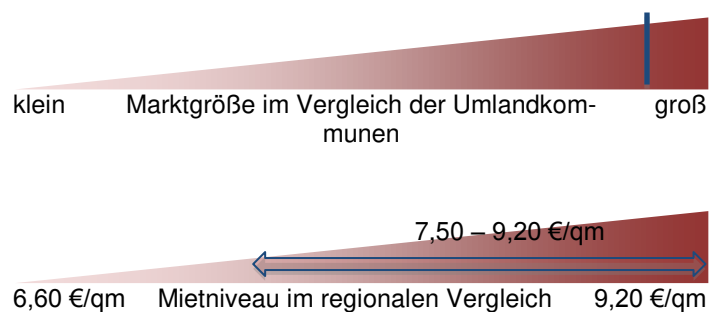
Der Ludwigsburger Büromarkt ist einer der vier größten unter den Stuttgarter Umlandkommunen. Der Flächenbestand beläuft sich auf rd. 462.000 qm MF-G (+8,6 % ggü. 2007), die Leerstandsrate liegt bei 2,5 %. Der Bestand wird nicht einseitig durch eine bestimmte Gebäudegrößenklasse bestimmt. Die Gebäudequalität ist überwiegend gut bis sehr gut. Flächen in Objekten mittlerer Qualität sind seltener als in anderen Umlandgemeinden. Der Leerstand konzentriert sich auf Objekte mit guter Qualität, womit ein Anziehen des Marktes zu einem Leerstandsabbau führen kann. Es besteht ein Potenzial für weitere 33.000 qm MF-

Standortprofil

- Lage**
- westlich von Stuttgart gelegen
 - Stuttgarter Innenstadt: ca. 18 Fahrkilometer
- Erreichbarkeit**
- Autobahndreieck A8/A81 im Stadtgebiet
 - 3 S-Bahn-Stationen (25 Min. nach S-Hbf)
- Nahversorgung/ Infrastruktur**
- Versorgungsschwerpunkte in Leonberg und in anderen Gemeindeteilen
 - Schulangebot von Grund- bis weiterführenden Schulen
 - kleinteiliges Infrastrukturangebot

Auswahl aktueller Büroprojekte

Projektname	Fläche (qm MF-G)	Status	Zeitraum
SOLEON Officepark	6.000	Ideenphase	2014-2015
Glemseckstraße	1.350	Planung	2013-2014
Riedwiesenstraße 11	1.000	im Bau	2013-2014



Verteilung der Flächengröße in qm MF-G

Flächengröße (qm MF-G)	Anteil (%)
500 – 1.000	6 %
1.000 – 2.000	15 %
2.000 – 5.000	31 %
5.000 – 10.000	22 %
10.000 und mehr	25 %

Verteilung der Gebäudequalität

Gebäudequalität	Anteil (%)
Sehr gut	35 %
Gut	53 %
Befriedigend	12 %
Ausreichend	<1 %
Mangelhaft	- %

Dominierende Epochen 1970er, 1980er, 1990er, 2000er

Flächenpotenzial 33.000 qm MF-G

Verteilung des Leerstands nach Flächengröße in qm MF-G

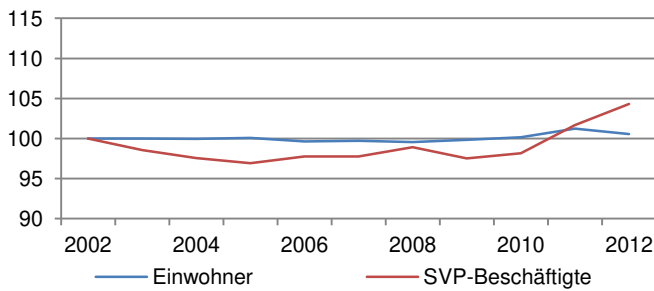
Flächengröße (qm MF-G)	Anteil (%)
500 – 1.000	46 %
1.000 – 2.000	12 %
2.000 – 5.000	42 %
5.000 – 10.000	- %
10.000 und mehr	- %

Verteilung des Leerstands nach Gebäudequalität

Gebäudequalität	Anteil (%)
Sehr gut	13 %
Gut	76 %
Befriedigend	11 %
Ausreichend	- %
Mangelhaft	- %

Dominierende Epochen 1990er

Bevölkerung, SVP-Beschäftigte und Arbeitslosenquote



Einwohner: 2011: 88.673 +1,2 % seit 2002
 SVP-Beschäftigte: 2012: 45.225 +7,6 % seit 2005
 Arbeitslosenquote in %: 2012: 4,2 -1,9 Pkt. seit 2005
 dominierende Branchen: verarb. Gewerbe, Handel/Kfz-Service, Verkehr/Lagerei, freiberufl./techn./wiss. Dienstleistungen, Gesundheit/ Soziales

Büromarktprofil Stadt Sindelfingen

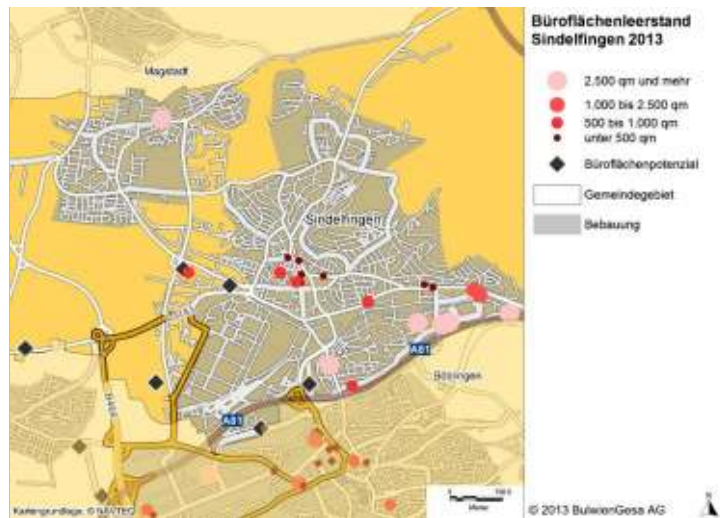
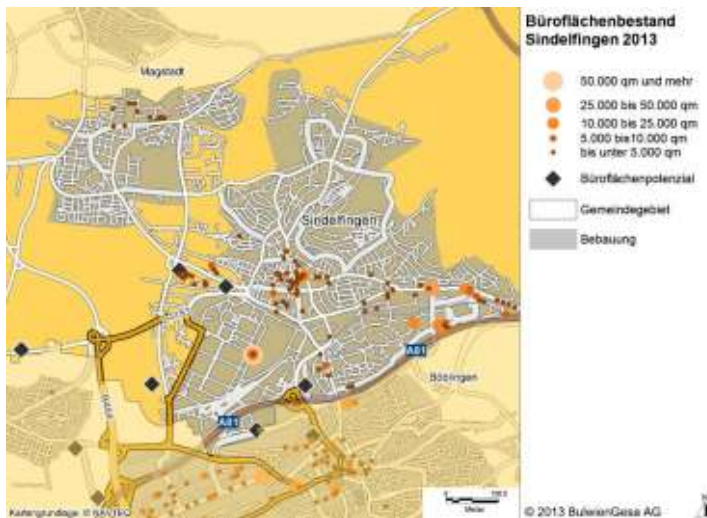
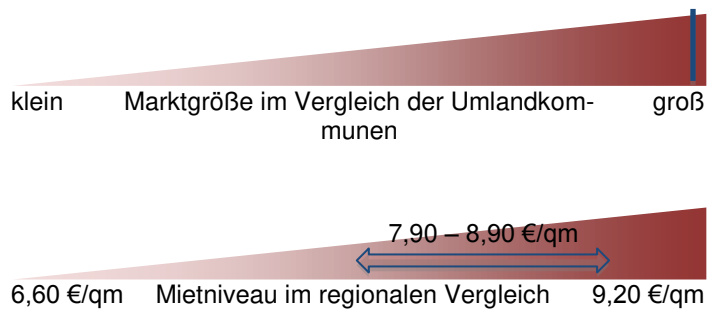
Der Büromarkt in Sindelfingen ist der größte unter den Stuttgarter Umlandkommunen. Der Flächenbestand beläuft sich auf rd. 598.000 qm MF-G (+5,3 % ggü. 2007), die Leerstandsrate liegt bei 6,3 %. Die Objekte der Daimler AG führen zum hohen Anteil der großflächigen Büroobjekte und prägen damit maßgeblich den Flächenbestand Sindelfingens. Der Gebäudeeindruck ist überwiegend gut bis sehr gut. Der Leerstand konzentriert sich auf Objekte mittlerer und sehr guter Qualität, insofern kann ein Anziehen des Marktes zu weiterem Leerstandsabbau führen. Es besteht ein Potenzial für weitere 73.000 qm MF-G Büro.

Standortprofil

- Lage** – nördlich von Stuttgart gelegen
 – Stuttgarter Innenstadt: ca. 14 Fahrkilometer
- Erreichbarkeit** – A81 im Stadtgebiet
 – 2 S-Bahn-Stationen (16 Min. nach S-Hbf)
- Nahversorgung/Infrastruktur** – sehr breites Versorgungsangebot in der Ludwigsburger Innenstadt
 – vielfältiges Freizeitangebot
 – breites Schulangebot gegeben

Auswahl aktueller Büroprojekte

Erweiterung LRA	7.500 qm MF-G	Planung	2014-2015
Hahn+Kolb	5.000 qm MF-G	im Bau	2012-2013
Lupo	3.500 qm MF-G	im Bau	2012-2013



Verteilung der Flächengröße in qm MF-G

500 – 1.000	4 %
1.000 – 2.000	7 %
2.000 – 5.000	18 %
5.000 – 10.000	14 %
10.000 und mehr	57 %

Verteilung der Gebäudequalität

Sehr gut	54 %
Gut	27 %
Befriedigend	20 %
Ausreichend	<1 %
Mangelhaft	– %

Dominierende Epochen 1990er

Verteilung des Leerstands nach Flächengröße in qm MF-G

500 – 1.000	13 %
1.000 – 2.000	9 %
2.000 – 5.000	33 %
5.000 – 10.000	18 %
10.000 und mehr	27 %

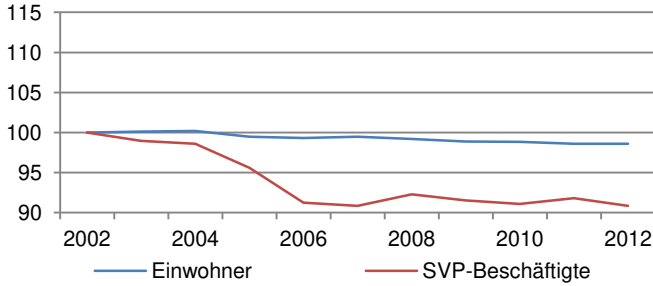
Verteilung des Leerstands nach Gebäudequalität

Sehr gut	33 %
Gut	11 %
Befriedigend	55 %
Ausreichend	2 %
Mangelhaft	– %

Dominierende Epochen 1980er

Flächenpotenzial 73.000 qm MF-G

Bevölkerung, SVP-Beschäftigte und Arbeitslosenquote



Einwohner: 2011: 60.287 -1,4 % seit 2002
 SVP-Beschäftigte: 2012: 56.379 -5,0 % seit 2005
 Arbeitslosenquote in %: 2012: 4,2 -2,8 Pkt. seit 2005
 dominierende Branchen: verarb. Gewerbe, Handel/Kfz-Service, Verkehr/Lagerei, freiberufl./techn./wiss. Dienstleistungen, Gesundheit/ Soziales

Standortprofil

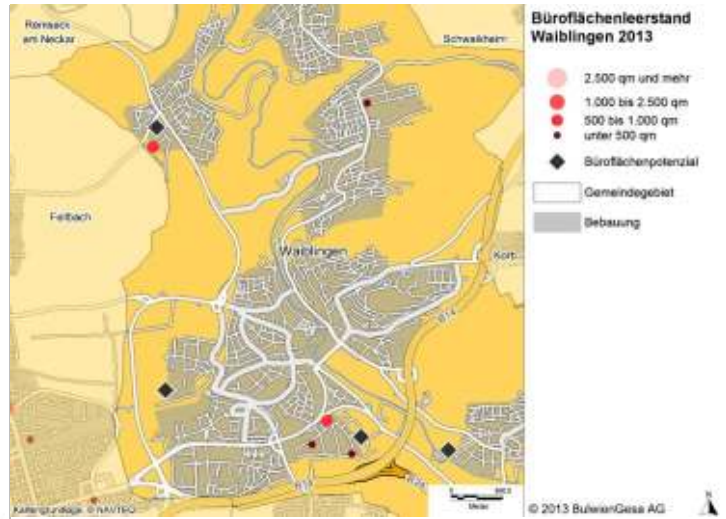
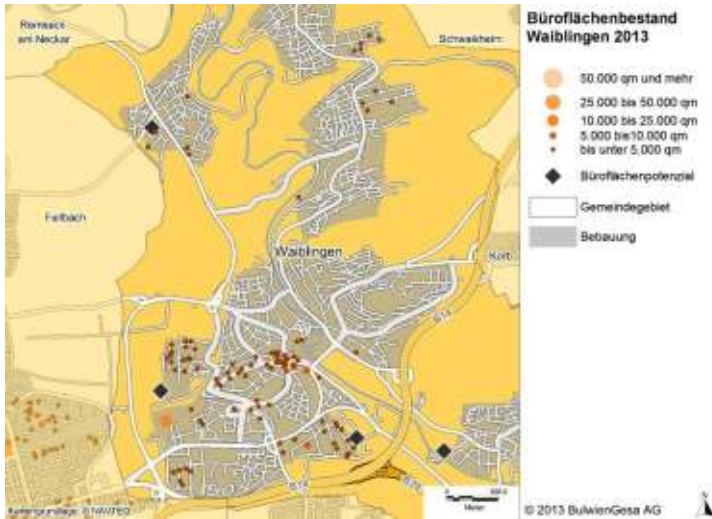
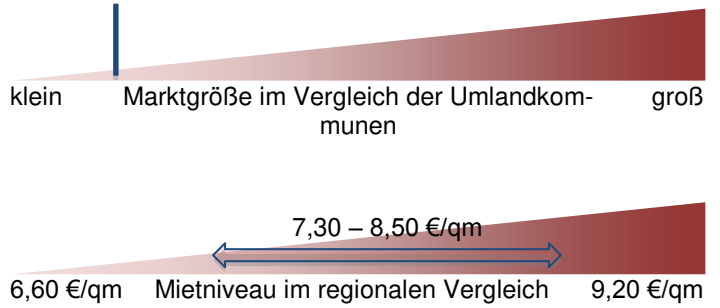
- Lage** – südwestlich an Stuttgart angrenzend
- Stuttgarter Innenstadt: ca. 20 Fahrkilometer
- Erreichbarkeit** – A8 und A81 im Stadtgebiet
- 3 S-Bahn-Stationen (32 Min. nach S-Hbf)
- Nahversorgung/Infrastruktur** – breites Versorgungsangebot in der Sindelfinger Innenstadt
- Nahversorger in den übrigen Stadtteilen
- breites Schulangebot vorhanden

Auswahl aktueller Büroprojekte

MBtech	17.000 qm MF-G	Planung	2014-2015
Kistler	7.350 qm MF-G	Planung	2014-2015
Quartier F	4.900 qm MF-G	Planung	2013-2014

Büromarktprofil Stadt Waiblingen

Der Waiblinger Büromarkt reiht sich in die kleineren Märkte im Stuttgarter Umland. Der Flächenbestand beläuft sich auf rd. 189.000 qm MF-G (-2,6 % ggü. 2007), die Leerstandsrate liegt bei 1,2 %. Der Großteil des Flächenbestands erstreckt sich in Objekten mit maximal 5.000 qm MF-G. Zwar weist der überwiegende Teil augenscheinlich eine gute Qualität auf, doch befindet sich gut ein Viertel des Bestands in einem Gebäude mittleren Zustands. Dort konzentriert sich auch der Leerstand; von ihm sind derzeit ausschließlich kleine Bürogebäude betroffen. Es besteht ein Potenzial für weitere 29.000 qm MF-G Bürofläche.



Verteilung der Flächengröße in qm MF-G

500 – 1.000	16 %	■
1.000 – 2.000	25 %	■
2.000 – 5.000	43 %	■
5.000 – 10.000	10 %	■
10.000 und mehr	6 %	■

Verteilung der Gebäudequalität

Sehr gut	28 %	■
Gut	42 %	■
Befriedigend	27 %	■
Ausreichend	<1 %	■
Mangelhaft	<1 %	■

Verteilung des Leerstands nach Flächengröße in qm MF-G

500 – 1.000	100 %	■
1.000 – 2.000	0 %	■
2.000 – 5.000	0 %	■
5.000 – 10.000	0 %	■
10.000 und mehr	0 %	■

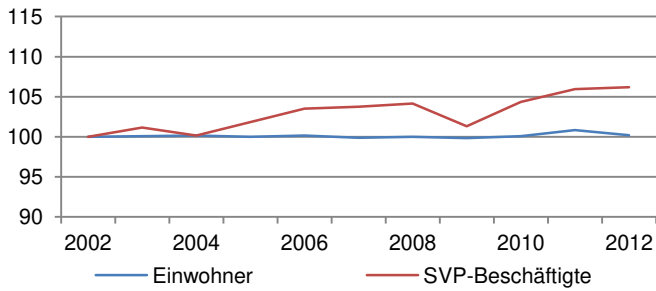
Verteilung des Leerstands nach Gebäudequalität

Sehr gut	0 %	■
Gut	15 %	■
Befriedigend	85 %	■
Ausreichend	0 %	■
Mangelhaft	0 %	■

Dominierende Epochen 1970er, 1990er

Flächenpotenzial 29.000 qm MF-G

Bevölkerung, SVP-Beschäftigte und Arbeitslosenquote



Einwohner: 2011: 53.288 +0,8 % seit 2002
SVP-Beschäftigte: 2012: 23.948 +4,3 % seit 2005
Arbeitslosenquote in %: 2012: 4,3 -2,7 Pkt. seit 2005
dominierende Branchen: verarb. Gewerbe, Handel/Kfz-Service, Gesundheit/ Soziales

Dominierende Epochen 2000er

Standortprofil

- Lage**
- nordöstlich an Stuttgart angrenzend
 - Stuttgarter Innenstadt: ca. 18 Fahrkilometer
- Erreichbarkeit**
- ab ca. 12 km zur A81
 - 2 S-Bahn-Stationen (15 Min. nach S-Hbf)
- Nahversorgung/ Infrastruktur**
- Versorgungsschwerpunkt in Waiblingen; Nahversorger in anderen Gemeindeteilen vorhanden
 - schulische Einrichtungen aller Stufen
 - kleinteiliges Infrastrukturangebot

Auswahl aktueller Büroprojekte

Areal Laurin/Pelikan	2.500 qm MF-G	Planung	2013-2014
ehem. Güterbf.-Halle	1.500 qm MF-G	im Bau	2013-2014