

PRIVATBANK  
PRIVATE IMMOBILIEN

**REAL ESTATE**

FUNDS & ASSET

STUTTGART



# Stuttgart – dynamisch & wirtschaftsstark.

Der Stuttgarter Büromarktbericht 2016/2017.



GERMAN  
PROPERTY  
PARTNERS

ELLWANGER & GEIGER  
REAL ESTATE





**A 1.5**

Heilbronner Str., 15.000 m<sup>2</sup>  
Büro + Hotel, 0 % vermietet  
Fertigstellung Q4 2020

**EnBW Areal**

Kriegsbergstr., 25.000 m<sup>2</sup>  
Büro, 0 % vermietet  
Fertigstellung Q3 2020

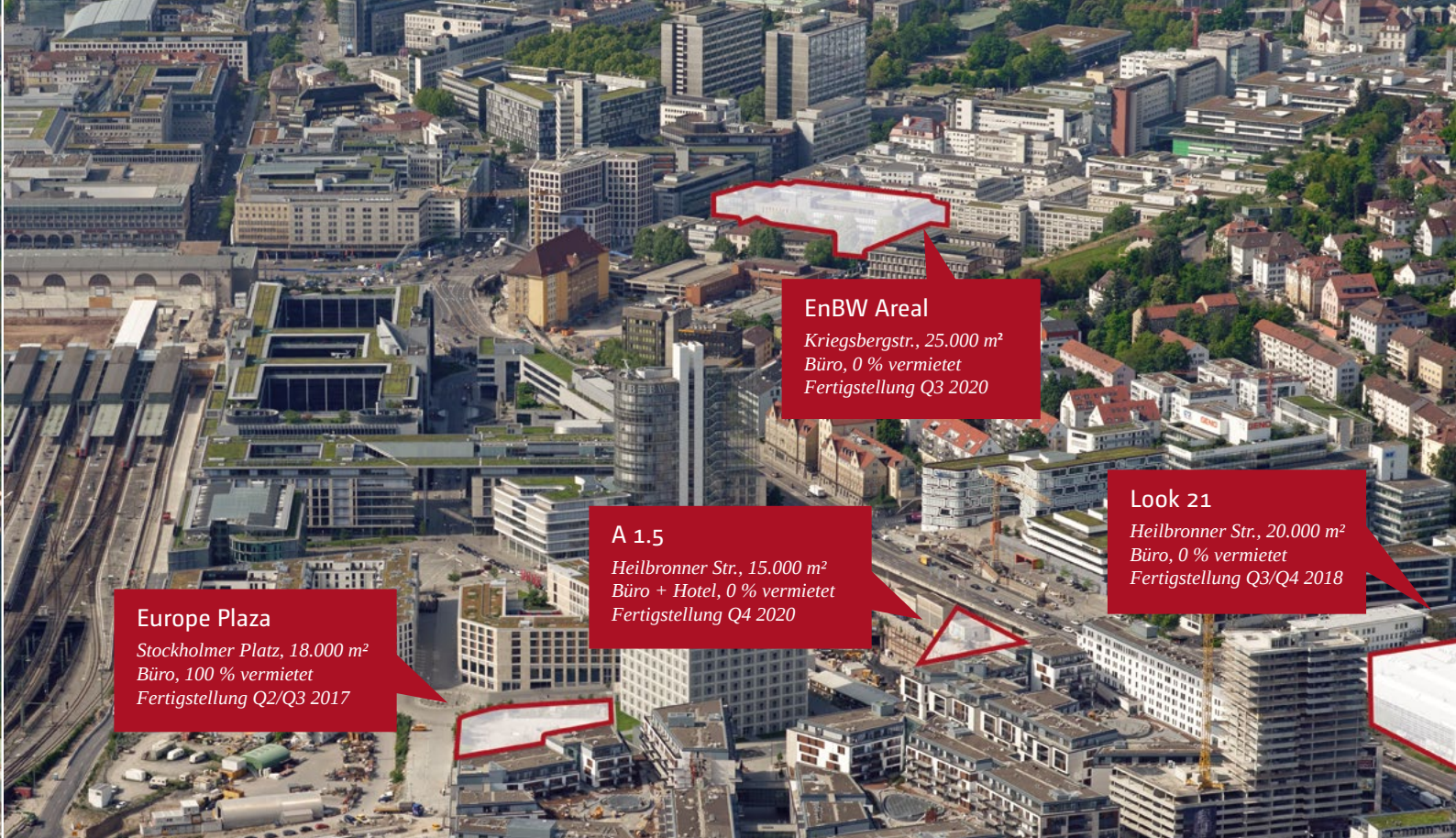
**Lautenschlager Areal**

Lautenschlagerstr., 6.800 m<sup>2</sup>  
Büro + Einzelhandel + Wohnen  
0 % vermietet  
Fertigstellung Q4 2017

**Theodor-Heuss-Str.**

Kernsanierung, 3.400 m<sup>2</sup>  
Büro + Einzelhandel  
0 % vermietet  
Fertigstellung Q2 2017





#### EnBW Areal

Kriegsbergstr., 25.000 m<sup>2</sup>  
Büro, 0 % vermietet  
Fertigstellung Q3 2020

#### Look 21

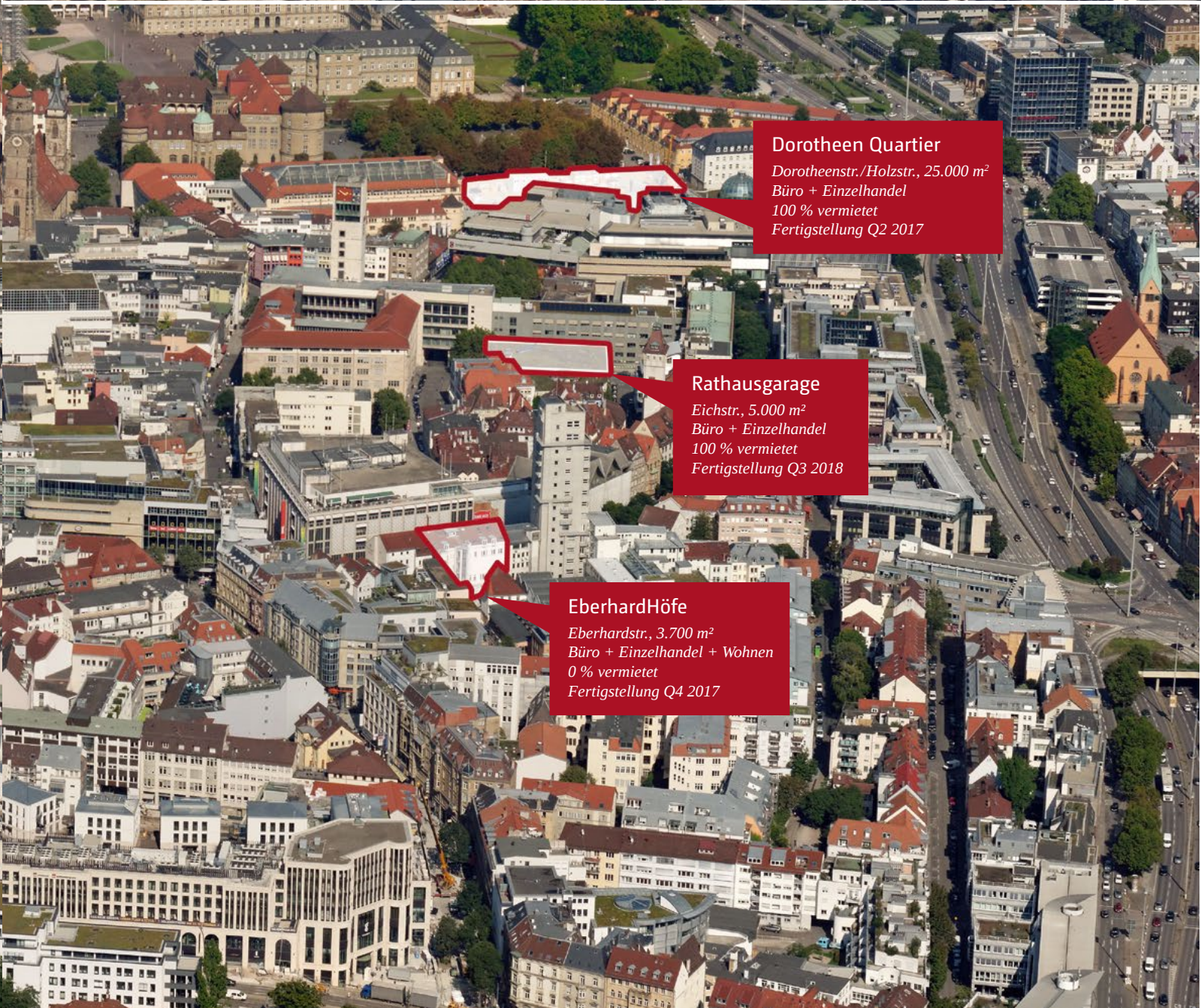
Heilbronner Str., 20.000 m<sup>2</sup>  
Büro, 0 % vermietet  
Fertigstellung Q3/Q4 2018

#### A 1.5

Heilbronner Str., 15.000 m<sup>2</sup>  
Büro + Hotel, 0 % vermietet  
Fertigstellung Q4 2020

#### Europe Plaza

Stockholmer Platz, 18.000 m<sup>2</sup>  
Büro, 100 % vermietet  
Fertigstellung Q2/Q3 2017



#### Dorotheen Quartier

Dorotheenstr./Holzstr., 25.000 m<sup>2</sup>  
Büro + Einzelhandel  
100 % vermietet  
Fertigstellung Q2 2017

#### Rathausgarage

Eichstr., 5.000 m<sup>2</sup>  
Büro + Einzelhandel  
100 % vermietet  
Fertigstellung Q3 2018

#### EberhardHöfe

Eberhardstr., 3.700 m<sup>2</sup>  
Büro + Einzelhandel + Wohnen  
0 % vermietet  
Fertigstellung Q4 2017



## Büromarktdaten Stuttgart im Überblick.

Jahr	Flächenumsatz in m <sup>2</sup>	Repräsentative Spitzenmieten pro m <sup>2</sup>	Durchschnittsmieten City pro m <sup>2</sup>	Leerstand in m <sup>2</sup>	Leerstand in %	Angebotsbestand in Mio. m <sup>2</sup>	Fertigstellungsvolumen in m <sup>2</sup>	Vorvermietungsvolumen in m <sup>2</sup>
2002	127.000	17,89 €	14,80 €	292.000	4,20	6,828	312.000	220.000
2003	149.000	17,50 €	14,50 €	379.000	5,30	6,973	145.000	80.000
2004	152.000	17,00 €	14,50 €	415.000	5,70	7,102	129.000	93.500
2005	145.000	17,00 €	13,50 €	402.000	5,60	7,170	68.500	51.400
2006	140.000	17,50 €	13,60 €	467.400	6,50	7,222*	52.500	20.500
2007	169.000	17,50 €	14,50 €	466.000	6,40	7,253	32.600	23.400
2008	180.000	18,00 €	14,50 €	460.000	6,20	7,367	117.000	116.000
2009	171.000	18,00 €	13,60 €	453.000	6,12	7,401	40.000	22.000
2010	194.000	17,50 €	14,30 €	480.000	6,46	7,425	42.400	22.400
2011	285.000	18,80 €	14,30 €	424.000	5,70	7,449	45.900	41.200
2012	191.500	20,00 €	14,50 €	399.000	5,40	7,416	37.000	36.300
2013	258.000	20,00 €	14,40 €	365.000	4,87	7,496	81.200	62.700
2014	278.000	21,50 €	15,30 €	325.000	4,30	7,536	72.500	91.500
2015	290.000	22,80 €	15,90 €	270.000	3,54	7,632	74.900	62.100
<b>2016</b>	<b>432.000</b>	<b>23,00 €</b>	<b>16,20 €</b>	<b>220.000</b>	<b>2,80</b>	<b>7,728</b>	<b>149.200</b>	<b>119.300</b>

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

Quelle: Research ELLWANGER &amp; GEIGER Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2016

# Inhalt.

Vorwort.....	6
Wirtschaftliche Rahmendaten ausgezeichnet.....	8
Attraktive Urbanität – das Europaviertel.....	9
Neuer unerwarteter Rekord .....	10
Industrieunternehmen sind stärkste Nachfrager .....	12
Zahlreiche Großabschlüsse in 2016 .....	13
Rekordwerte bei erzielten Mietpreisen .....	14
Leerstandsquote auf historischem Tief .....	16
Bundesweit Rekordzahlen.....	18
Stuttgart City/Innenstadt – Lage mit großem Nachfragefaktor.....	20
Stuttgarter Norden: Entwicklung zum Dienstleistungsstandort .....	21
Stuttgarter Osten: Fortschritte im Neckarpark und am Löwentor .....	22
Stuttgarter Süden: Gefragter Standort – sanieren lohnt sich .....	23
Büromarkt Stuttgart im Überblick .....	25
Die Aussichten für 2017: vorwiegend heiter .....	27
Ihre Ansprechpartner.....	28
ELLWANGER & GEIGER Real Estate .....	29

STUTTGART



## Vorwort.

### *Stuttgart ist eine gefragte Metropole.*

*Die Landeshauptstadt freut sich über Immobilieninvestitionen auf Rekordniveau sowie die anhaltende Flächennachfrage. Dies belegt die Wirtschaftskraft und Dynamik des Standorts. Doch in der quirligen Metropole denkt niemand daran, sich auf dem Erreichten auszuruhen. Im Gegenteil. Herzstück der Internationalen Bauausstellung (IBA) 2027 wird das Stuttgarter Rosensteinviertel werden. Einmal mehr kann die Landeshauptstadt hier ihr innovatives Voranschreiten auf vielen Feldern zeigen.*

*Ein Blick auf die Fakten untermauert die große Bedeutung Stuttgarts als Wirtschafts-, Ausbildungs- und Lebensstandort. 50.000 Personen ziehen jedes Jahr in die Landeshauptstadt. Über 50 Prozent der Zuziehenden sind zwischen 18 und 30 Jahren alt. Ein Grund für den Zuzug ist Stuttgarts gestiegene Bedeutung als Ausbildungs- und Studienort. Die Studienkapazitäten wurden in den letzten Jahren um 20.000 Plätze erweitert. Ein weiteres Motiv ist unter anderem, dass insbesondere die Gruppe der Berufseinsteiger von urbanem Wohnen und städtischen Zentren angezogen wird. Die bekannte Wirtschaftsstärke sowie die guten Job- und Verdienstmöglichkeiten tun ihr Übriges dazu.*

*Das aktuelle „Kultur-Städteranking 2016“ des Hamburgischen WeltWirtschaftsInstituts (HWWI) und der Privatbank Berenberg setzt Stuttgart zum dritten Mal in Folge auf Platz eins. Stuttgart punktet vor allem in den Bereichen Kulturproduktion, Kulturrezeption und Anteil der Beschäftigten in der Kulturwirtschaft. Dieses Ergebnis ist Freude, Bestätigung und Ansporn zugleich. Denn Kultur ist elementar für die Stadtentwicklung. Kultur zieht vor allem hochqualifizierte und kreative Köpfe in die Städte. Kultur ist ein wichtiger Entscheidungsfaktor bei der Wahl des Wohn- und Arbeitsortes. Die Kulturwirtschaft ist ein bedeutender Wirtschaftszweig in der Stadt. Zugleich fungiert sie als Treiber für dynamische städtische Entwicklungen.*

*Sie sehen, meine Damen und Herren, Ihr Interesse an der Landeshauptstadt Stuttgart ist wohl begründet und Ihre Investitionen fallen hier auf fruchtbaren Boden.*

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Fritz Kuhn'.

Fritz Kuhn  
Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ines Aufrecht'.

Ines Aufrecht  
Leiterin der Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Stuttgart

### *Wieder ein Rekordjahr in Stuttgart.*

*Nachdem schon in den beiden vorangegangenen Jahren im Stuttgarter Büromarkt Spitzenwerte beim Flächenumsatz erzielt werden konnten, hat 2016 ein weiteres Mal alle Erwartungen übertroffen. Einen Rekord gibt es auch beim Leerstand, denn die Quote ist so niedrig wie noch nie. Flankiert werden diese Werte von einer Arbeitslosenquote auf sehr niedrigem Niveau und einer trotz schwieriger Rahmenbedingungen deutlich wachsenden Wirtschaftsleistung. Der Standort Stuttgart präsentiert sich einmal mehr als dynamische und attraktive Wirtschaftsmetropole.*

*Stärkster Wachstumstreiber war, wie nicht anders zu erwarten, die Industrie im Allgemeinen. An zweiter Stelle folgt die IT-Branche, aber auch die Gesundheits-, Bildungs- und Dienstleistungsbranche verzeichneten einen steigenden Flächenumsatz.*

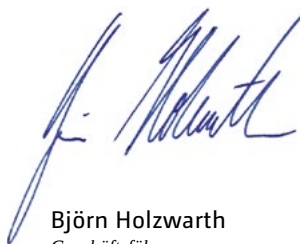
*Der Wandel der Arbeitswelt und neue Formen der Arbeitsorganisation bringen einen erhöhten Flächenbedarf mit sich. Co-Working Spaces mit flexiblen Rahmenbedingungen und kreativer Atmosphäre spielen auch eine Rolle im Hinblick auf die Attraktivität der Arbeitsbedingungen, ein bedeutender Faktor im sogenannten War for Talents. Ein weiterer Treiber ist die unaufhaltsame Digitalisierung der Arbeitsabläufe, Stichwort Mobilfunkstandard G5 und Ausbau des Breitbandnetzes, mit weitreichenden Folgen für die Ausstattung von Gebäuden.*

*Aktuelle Fertigstellungen und neue Projekte sind maßgeblich verantwortlich für den erfreulichen Flächenumsatz in 2016. Nachteilig für eine generöse Fortschreibung erweist sich allerdings das abermals stark geschrumpfte Flächenangebot. Hier sind weitsichtige, tatkräftige Investoren und Projektentwickler gefragt, aber auch die Stadt im Hinblick auf den Ausbau der Infrastruktur.*

*Auf den folgenden Seiten finden Sie alle Daten und Fakten en detail. Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre und stehen Ihnen für Fragen, vertiefende Diskussionen und Impulse gerne zur Verfügung.*



Mario Caroli  
Geschäftsführer



Björn Holzwarth  
Geschäftsführer



# Entwicklungen 2016/2017.

Bereits im Jahr 2015 haben Stuttgart und die Region mit einer Arbeitslosenquote von 3,8 % eine sehr gute Performance geliefert. Inzwischen ist – bedingt durch die gute Konjunktur – die Quote sogar auf 3,5 % gefallen, ein hervorragendes Ergebnis, das die enorme Wirtschaftskraft dieses Standorts widerspiegelt.

## Wirtschaftliche Rahmendaten ausgezeichnet.

Im Vergleich zum Vorjahr konnte Baden-Württemberg sein Bruttoinlandsprodukt nochmals steigern auf nunmehr 3,1 %, und das trotz der Aufhebung der Frankenuntergrenze und der Schuldenkrise in Griechenland. Dieser Erfolg beruht zu großen Teilen auf der starken Auslandsnachfrage.

### *Neue Arbeitsformen*

Der Wandel der Arbeitswelt, weg von der eher hierarchisch ausgerichteten Zuweisung von Aufgaben hin zu kreativer Projektarbeit in Teams, geht zwischenzeitlich mit großen Schritten voran. Neue Business-Strukturen führen zu neuen Formen der Zusammenarbeit. So werden Projekte neuerdings oft für einen befristeten Zeitraum angesetzt und dann je nach Erfolg weiterverfolgt oder eben auch wieder aufgegeben. Dadurch entsteht für Unternehmen u. a. ein hoher Projektflächenbedarf. Der Bedarf an Flächen für diese neue Arbeitsform wird oft durch sogenannte Co-Working Spaces abgebildet. Vorteilhaft sind hier neben der kreativen Atmosphäre – beispielsweise durch die Unterbringung in alten Lagerhallen – die kurzen Laufzeiten der Verträge, die den Projektpartnern die notwendige Flexibilität verschaffen. Ideenaustausch unter „Gleichgesinnten“ in anderer Umgebung heißt die neue Form des Arbeitens. Derzeit

gibt es im Großraum Stuttgart bereits eine zweistellige Zahl an Co-Working-Space-Anbietern.

Diese neuen Arbeitswelten stellen auch neue Anforderungen an die Ausstattung von Bürogebäuden. Eine schnelle Datenanbindung ist unabdingbar. Gerade die Cloud-Dienste, durch die eigene Rechenzentren überflüssig werden, machen entsprechende Kapazitäten beim Datentransfer zu einer Standardanforderung wie Strom und Wasser. Vereinzelt werden schon mehrere voneinander unabhängige Glasfaseranbindungen gefordert, was die Risiken eines Ausfalls minimieren soll.

### *Neue Techniken*

Zwei technische Standards sind für die weitere wirtschaftliche Prosperität der insbesondere von der Automobilindustrie geprägten Region Stuttgart zwingend erforderlich: der neue Mobilfunkstandard 5G und ein flächendeckendes Breitbandnetz mit 50 Mbit/Sekunde. Denn Voraussetzung für das selbst fahrende Fahrzeug, dessen Entwicklung in der Region massiv vorangetrieben wird, ist eine extrem schnelle Kommunikation – auch zwischen den Fahrzeugen –, dies geht allerdings nur mit dem Standard 5G. Dem Thema Elektro-

mobilität kommt ebenfalls eine stark wachsende Bedeutung zu. Das reicht vom Ausbau des Ladesäulennetzes in der Stadt und an den Bundesautobahnen über neue Carsharing-Konzepte und vollelektrische Fahrzeugpaletten bis hin zur Etablierung elektrischer Lieferfahrzeuge bei der Deutschen Post AG.

### *Anforderungen an Stadt und Region*

Die Vielzahl der Neuerungen zeigt, mit welchen Projekten die hiesige Industrie in der Vergangenheit befasst war, aber auch, welche Aufgaben und Möglichkeiten noch vor ihr liegen. Angesichts dieser Trends werden die kommenden Jahre entscheidend sein für die langfristigen Wettbewerbspositionen der ansässigen Automobilindustrie. Alle Anstrengungen sollten daher darauf gerichtet sein, den Unternehmen eine Basis zu bieten, auf der sie ihre Position in der Weltspitze auf lange Sicht behaupten können. Zu den unverzichtbaren Grundlagen zählen neben guten Universitäten und Bildungseinrichtungen die erforderlichen Fachkräfte, bezahlbarer Wohnraum und das notwendige Risikokapital – all diese Dinge sind in Stuttgart vorhanden, ein Nährboden mit sehr guten Aussichten.



## Attraktive Urbanität – das Europaviertel.

*In den vergangenen Jahren hat das Europaviertel mit der Eröffnung der Stadtbibliothek und dem Milaneo erheblich an Frequenz und Zuspruch gewonnen. Auch die anfangs fehlende Urbanität hat sich zwischenzeitlich mehr und mehr entwickelt, insbesondere durch das reichhaltige gastronomische Angebot gerade in den Sommermonaten.*

### Immer mehr los im Viertel

Die Entscheidung der Celesio AG, das „Europe Plaza“ mit rund 10.500 m<sup>2</sup> und damit rund 65 % zu belegen, wird zur weiteren Entfaltung des Viertels beitragen. Die restlichen Flächen konnten inzwischen an verschiedene Dienstleister vermietet werden. Auch die Büroflächen im Milaneo sind inzwischen nahezu komplett vermietet worden. Aktuell steht die Strabag mit dem letzten Hochhausgrundstück in den Startlöchern. Hier können nochmals ca. 15.000 m<sup>2</sup> Büro- bzw. Hotelfläche entstehen.

Genau gegenüber hat der Arbeitgeberverband unlängst das Projekt „Look 21“ begonnen, mit seiner Fertigstellung dürfte im Q4 2018 zu rechnen sein. Insgesamt entstehen hier in zwei Bauabschnitten rund 40.000 m<sup>2</sup> Bürofläche sowie ein Wohnbauteil mit Kindertagesstätte. Einen Großteil der Büroflächen wird der Verband selber nutzen.

Nur wenige Gehminuten entfernt vom neuen Bahnhof kann dann die letzte Baulücke direkt am Stuttgarter Cityring, der zukünftig bis zur Wolframstraße erweitert wird, mit einem weiteren attraktiven Bürogebäude gefüllt werden.

Entstehen können auf dem Grundstück A1.4, dem vorletzten freien Grundstück neben dem Projekt der Strabag, bis zu 60.000 m<sup>2</sup> Bürofläche.

### Ausbau der Infrastruktur

Die positive Entwicklung des Viertels wird auch durch die Ansiedelung weiterer Hotels befördert. In den Jahren 2017/2018 werden drei weitere Hotels mit einer Kapazität von

insgesamt ca. 450 Betten entstehen. Auch die beiden Wohnbauteile der Pariser Höfe und des Milaneos mit bis dato über 650 Wohneinheiten konnten in kürzester Zeit erfolgreich platziert werden.

Der Wohn- und Hotelurm „Cloud No. 7“ mit dem Steigenberger Konzept „Jaz in the City“ wird im Laufe des 1. Halbjahres 2017 eröffnet werden. Erste Eindrücke der außergewöhnlichen Fassade werden durch den Rückbau des Gerüsts seit Anfang Januar sichtbar. Inzwischen

sind über 80 % der Wohnungen veräußert. Die Fertigstellung der Stadtbahnhaltestelle „Budapester Platz“ wird aus heutiger Sicht für Ende 2017 erwartet, dann wird dieses Gebiet von insgesamt 5 Stadtbahnlinien angefahren. Auch dies wird zur Steigerung der Frequenz im Areal führen.

Bereits heute liegen alleine die Besucherzahlen der Bibliothek, die sich kontinuierlich seit deren Eröffnung 2012 steigerten, bei zwischenzeitlich ca. 1,4 Mio. Besuchern (2015).

### Kaufkraft pro Kopf 2016 in €: Großstädte über 500.000 Einwohner

München	30.136
Düsseldorf	26.400
Frankfurt a. M.	25.532
Stuttgart	24.864
Hamburg	24.330
Köln	24.041
Berlin	20.390

Quelle: GfK GeoMarketing, Stand: Januar 2017





## Neuer unerwarteter Rekord.

*Der Stuttgarter Büromarkt glänzt zum Abschluss des Jahres 2016 mit einem erneuten Rekordergebnis. Bereits in den vergangenen Jahren hatten sich die Vermietungszahlen kontinuierlich nach oben entwickelt, schon 2015 sprach man von Rekordzahlen. Doch mit einem Büroflächenumsatz von ca. 432.000 m<sup>2</sup> zum 31.12.2016 wurde nochmals eine Steigerung des Vorjahresergebnisses um ca. 49 % erzielt (31.12.2015: etwa 290.000 m<sup>2</sup>).*

### *Hoher Eigennutzeranteil*

Etwa 132.000 m<sup>2</sup> des Flächenumsatzes entfielen auf fünf Eigennutzerabschlüsse, wobei allein rund 75.000 m<sup>2</sup> die im dritten Quartal 2016 getroffene Projektentscheidung für einen eigenen Campus der Daimler AG auf dem ehemaligen KNV-Areal in Stuttgart-Vaihingen betreffen. Dies war, insgesamt gesehen, der größte Einzelumsatz am Stuttgarter Büromarkt. Eigene Projekte der Robert Bosch GmbH am Standort Feuerbach mit etwa 20.000 m<sup>2</sup> und in Leinfelden-Echterdingen mit etwa 9.000 m<sup>2</sup> kamen im vierten Quartal hinzu. Außerdem vergrößerte sich die GFT AG

am Standort Fasanenhof mit zwei weiteren Gebäuden um ca. 10.000 m<sup>2</sup>. Die größte Anmietung wurde ebenfalls von der Robert Bosch GmbH getätigt, die einen Vertrag über ca. 23.000 m<sup>2</sup> in einem bereits im Bau befindlichen Neubauprojekt in Stuttgart-Feuerbach unterzeichnete.

### *Stuttgart-Vaihingen ist stärkster Teilmarkt*

Den stärksten Teilmarkt mit ca. 130.000 m<sup>2</sup> vermieteteter Bürofläche bildete der Standort Stuttgart-Vaihingen. Neben dem geplanten Daimler-Campus schlugen hier vor allem

größere Flächenumsätze im Stuttgarter Engineering Park (STEP) zu Buche, wo für rund 31.000 m<sup>2</sup> Mietfläche neue Verträge unterzeichnet wurden. An zweiter Stelle lag durch die Flächenumsätze der Robert Bosch GmbH der Teilmarkt Stuttgart-Feuerbach mit ca. 64.700 m<sup>2</sup>. Drittstärkster Teilmarkt mit etwa 52.800 m<sup>2</sup> war die Stuttgarter City. Neben einer Anmietung über rund 5.800 m<sup>2</sup> durch das Land Baden-Württemberg flossen hier einige größere Mietvertragsabschlüsse in den Neubauten CityGate, Europe Plaza und Milaneo in das Gesamtergebnis ein. Auch im Dorotheen Quartier wurden die letzten Leerstandsflächen vermietet.

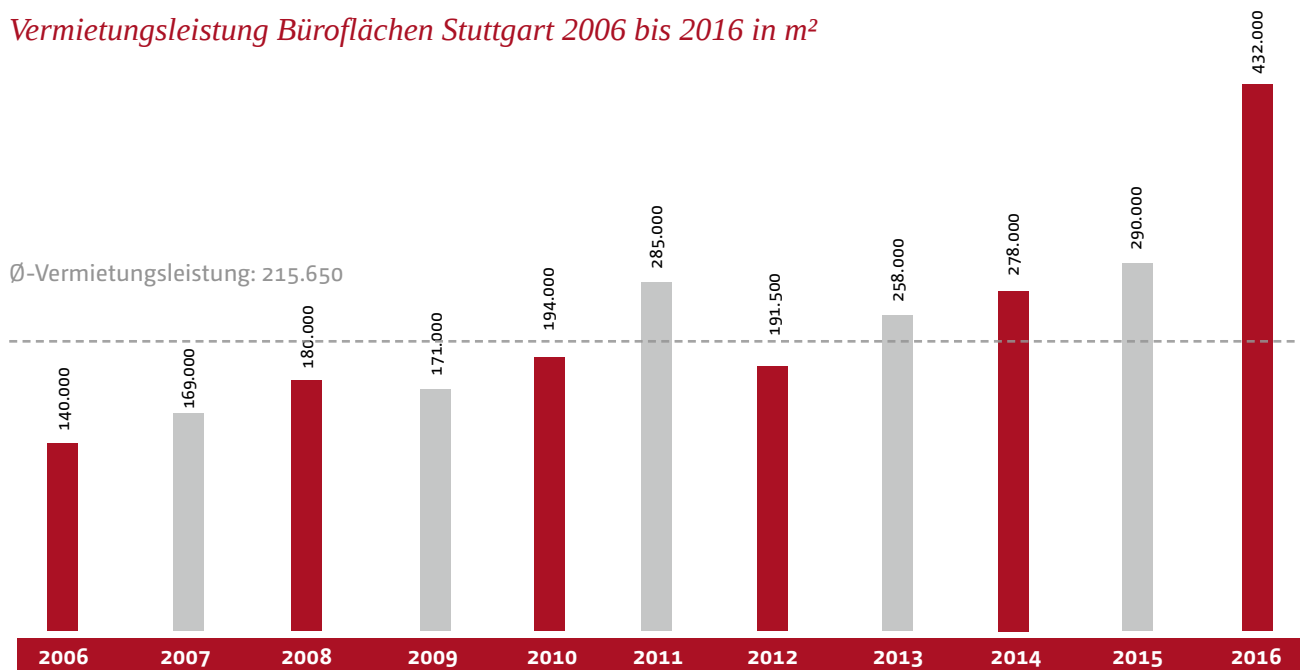




Die drei größten Vertragsabschlüsse zum 31.12.2016

Mieter	Teilmarkt	Gesamtfläche
Daimler AG (Eigennutzer)	Stuttgart-Vaihingen	ca. 75.000 m <sup>2</sup>
Robert Bosch (Anmietung)	Stuttgart-Feuerbach	ca. 23.000 m <sup>2</sup>
Robert Bosch (Eigennutzer)	Stuttgart-Zuffenhausen	ca. 20.000 m <sup>2</sup>

Vermietungsleistung Büroflächen Stuttgart 2006 bis 2016 in m<sup>2</sup>



Vermietungsleistung in Stuttgart und den Teilmärkten in m<sup>2</sup>

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
City	43.000	61.500	44.400	38.200	32.800	63.000	61.500	34.600	53.100	65.700	52.800
Innenstadt	31.300	46.600	41.700	83.800	66.600	97.500	58.400	51.000	44.200	53.500	32.200
Vaihingen/Möhringen	32.600	13.700	18.500	20.200	26.200	56.300	18.200	62.200	34.700	56.300	141.200
Fasanenhof	3.500	2.300	10.600	2.700	5.300	12.500	7.400	5.700	9.100	10.300	19.600
Feuerbach/Zuffenhausen	2.000	6.800	12.300	3.300	28.500	24.800	18.700	27.200	34.700	37.400	64.700
Degerloch	4.500	7.200	9.200	4.900	2.100	4.000	4.800	1.900	1.500	1.300	7.100
Weilimdorf	6.000	5.100	12.800	5.900	11.400	5.500	5.300	7.700	30.900	42.900	33.100
Bad Cannstatt/Wangen	13.500	15.400	12.500	8.100	8.300	13.400	12.000	19.800	54.900	15.100	45.500
Leinfelden-Echterdingen	3.600	10.400	18.000	3.900	12.800	8.000	5.200	47.900	14.900	7.500	35.800
<b>Gesamt</b>	<b>140.000</b>	<b>169.000</b>	<b>180.000</b>	<b>171.000</b>	<b>194.000</b>	<b>285.000</b>	<b>191.500</b>	<b>258.000</b>	<b>278.000</b>	<b>290.000</b>	<b>432.000</b>



## Industrieunternehmen sind stärkste Nachfrager.

Industrieunternehmen spielten 2016 wieder die größte Rolle bei der Nachfrage nach Büroflächen. Inklusive Eigennutzerdeals entfielen ca. 199.000 m<sup>2</sup> des gesamten Flächenumsatzes auf diesen Wirtschaftszweig.

### Bedarf wächst auch bei IT-Unternehmen

Mit ca. 199.000 m<sup>2</sup> entfielen etwa 43 % des Flächenumsatzes auf Industrieunternehmen, die 2016 auch die größten Einzelabschlüsse lieferten. Allein der geplante Campus der Daimler AG im Gewerbegebiet Stuttgart-Vaihingen umfasst rund 75.000 m<sup>2</sup> Bürofläche. Die Robert Bosch GmbH trug sowohl mit eigenen Neubauvorhaben über ca. 20.000 m<sup>2</sup> als auch mit einer Anmietung über ca. 23.000 m<sup>2</sup>, beides in Stuttgart-Feuerbach, maßgeblich zum Ergebnis bei. Die zunehmende Digitalisierung der Arbeitswelt und die damit einhergehenden Entwicklungen führten zu einer starken Nachfrage seitens IT- und Telekommunikationsunternehmen. Etwa 46.000 m<sup>2</sup> und damit ca. 10,6 % des Flächenumsatzes entfielen auf sie.

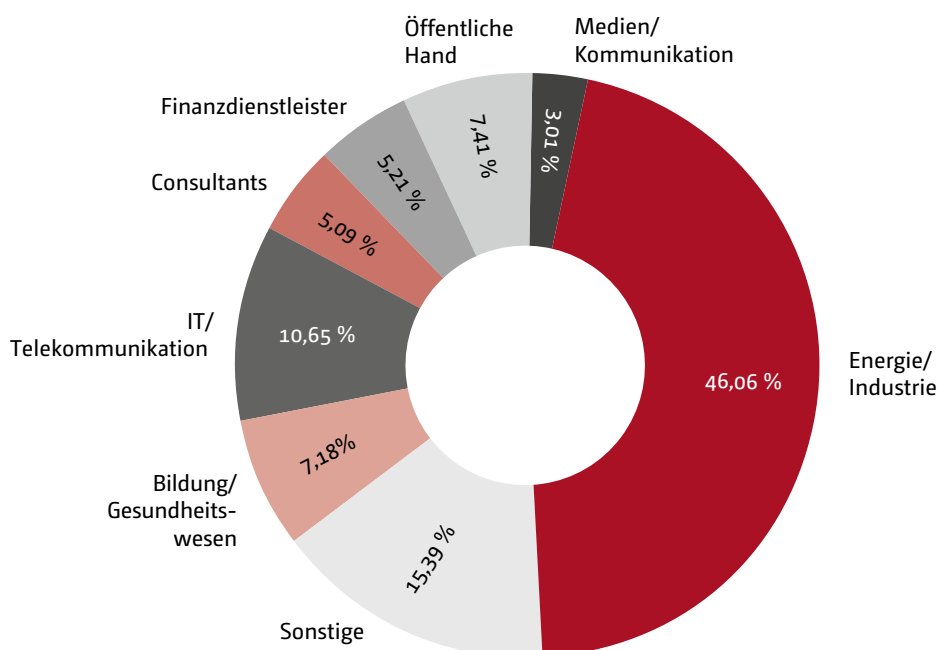
### Hohe Nachfrage von Bildungseinrichtungen

Die öffentliche Hand lag mit einem Flächenumsatz von rund 32.000 m<sup>2</sup> an dritter Stelle. Hier fielen vor allem einige Anmietungen des Landes Baden-Württemberg mit insgesamt ca. 19.000 m<sup>2</sup> ins Gewicht. Eine weiterhin steigende Nachfrage konnte Stuttgart auch in den Bereichen Bildung und Gesundheitswesen verzeichnen. Der Flächenumsatz lag hier insgesamt bei ca. 31.000 m<sup>2</sup>. Im Gesundheitswesen trug die Anmietung einiger großer Flächen diverser Krankenkassen zum guten Ergebnis bei. Bei Bildungseinrichtungen zeichnet sich vor allem ein hoher Flächenbedarf von Sprachschulen ab, die im Zusammenhang mit der Integration von Migranten ihr Angebot an Sprachkursen ausweiten. Allerdings

sind die baulichen Grundvoraussetzungen für Schulungsflächen nicht immer einfach umzusetzen, hier gibt es bereits Flächenengpässe.

Darüber hinaus nahm die Nachfrage bei den beratenden Berufen und Finanzdienstleistern deutlich zu. Finanzdienstleister mieteten rund 22.500 m<sup>2</sup> an und damit ca. 35,6 % mehr als im Vorjahr. Consultants, also Unternehmen aus der Beratungsbranche, kamen mit ca. 22.000 m<sup>2</sup> auf nahezu denselben Flächenumsatz. Auch Medien- und Kommunikationsunternehmen mieteten 2016 mit etwa 13.000 m<sup>2</sup> mehr Fläche an als im Vorjahr. Auf die „Sonstigen Büronutzer“ – unter diesem Begriff werden verschiedene Dienstleister und beispielsweise Architekten, Ingenieure sowie Handelsunternehmen zusammengefasst – entfielen ca. 66.500 m<sup>2</sup>.

### Umsatz nach Branchen in %





## Zahlreiche Großabschlüsse in 2016.

Bei der vorgesehenen Neuentwicklung der Daimler AG auf dem ehemaligen KNV-Areal in Stuttgart-Vaihingen handelt es sich mit einer Gesamtfläche von rund 75.000 m<sup>2</sup> um den größten Eigennutzerdeal und Einzelumsatz im Jahr 2016.

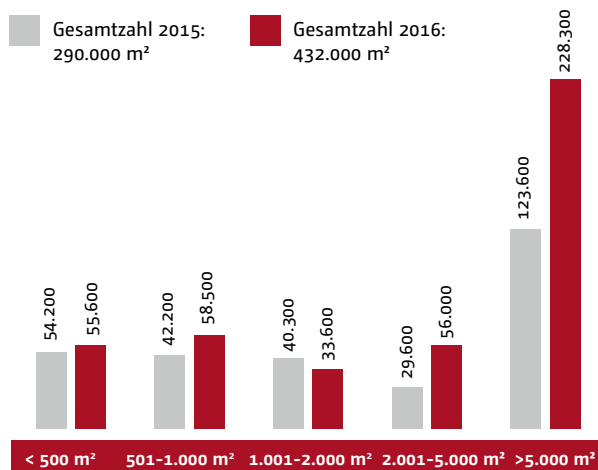
### Starkes viertes Quartal

Bis zum 31.12.2016 wurden insgesamt 369 Mietverträge abgeschlossen. Dabei übertraf das vierte Quartal das bereits starke dritte Quartal nochmals deutlich. Allein in den letzten drei Monaten des Jahres wurden 169 Verträge mit einem Flächenumsatz von rund 169.000 m<sup>2</sup> abgeschlossen. Am deutlichsten zugelegt haben 2016

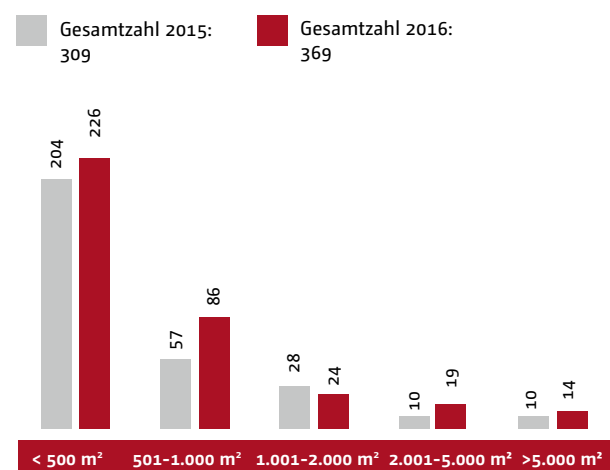
die oberen Flächensegmente. Im Bereich 2.001 bis 5.000 m<sup>2</sup> nahm die Anzahl der Verträge um etwa 90 % zu, der Flächenumsatz konnte um ca. 86 % gesteigert werden. Bei Verträgen über 5.000 m<sup>2</sup> gab es zwar nur vier Abschlüsse mehr als im Vorjahr, allerdings hatte allein dieses Segment mit ca. 224.900 m<sup>2</sup> einen Anteil von etwa 52 % am gesamten Flächenumsatz. Das Flächensegment 501 bis 1.000 m<sup>2</sup>

zeigte ebenfalls einen deutlichen Zuwachs. Im kleinflächigen Segment bis 500 m<sup>2</sup> wurde auch in diesem Jahr mit 226 Abschlüssen die höchste Anzahl von Verträgen erfasst, wobei der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig war. Bei Verträgen in der Größenordnung zwischen 1.001 und 2.000 m<sup>2</sup> wurden weniger Verträge mit einem insgesamt geringeren Flächenumsatz abgeschlossen.

### Verträge nach Fläche im Vergleich



### Verträge nach Anzahl im Vergleich







## Rekordwerte bei erzielten Mietpreisen.

Mit 23,00 €/m<sup>2</sup> konnte die Spitzenmiete in Stuttgart 2016 gegenüber dem Vorjahr nochmals leicht gesteigert werden. Die Durchschnittsmieten zogen in allen Teilmärkten an. Für das gesamte Stadtgebiet Stuttgart inklusive Leinfelden-Echterdingen wurde zum 31.12.2016 ein Durchschnittsmietpreis von 12,90 €/m<sup>2</sup> erreicht.

### Verträge nach Preisspannen

In der Preisspanne bis 10,00 €/m<sup>2</sup> wurden 2016 112 Verträge abgeschlossen, überwiegend in den Randlagen und in älteren Gebäuden. In der Innenstadt kam es in dieser Preisspanne im Vergleich zum Vorjahr zu deutlich weniger Abschlüssen, was durchaus als Verbesserung der Flächenqualitäten gewertet werden kann, die mit steigenden Mietpreisen einherging. Insgesamt 121 Verträge wurden mit Mietpreisen zwischen 10,01 und 13,00 €/m<sup>2</sup> registriert. Sie verteilten sich fast zu gleichen Teilen auf periphere und Innenstadtlagen und auf sie entfiel ein Anteil von ca. 49 % am gesamten Flächenumsatz. In der Preisspanne von 13,01 bis 15,00 €/m<sup>2</sup> wurden im Ver-

gleich zu 2015 mehr als doppelt so viele Verträge unterzeichnet. Im Segment zwischen 15,01 und 17,00 €/m<sup>2</sup> wurden lediglich 17 Mietverträge abgeschlossen. Das Preissegment über 17,00 €/m<sup>2</sup> lag mit einer Anzahl von 26 Vermietungen etwas unter dem Vorjahreswert. Bis auf einen Vertrag am Flughafen Stuttgart waren dies ausschließlich Anmietungen in der City und der Innenstadt.

### Rekordniveau in City und Innenstadt

Weitere Vermietungen in den Neubauobjekten Dorotheen Quartier, Milaneo, CityGate, Gerber und Europe Plaza haben zum einen dazu geführt, dass die Spitzenmiete in der City den Rekord-

wert vom Vorjahr nochmals übertraf. Sie lag zum 31.12.2016 bei 23,00 €/m<sup>2</sup> und damit leicht über dem Vorjahreswert (31.12.2015: 22,80 €/m<sup>2</sup>). Zum anderen ist ein Anstieg der Mietpreise bei Neuvermietungen von Bestandsgebäuden festzustellen, was sicherlich erste Auswirkungen der zunehmenden Flächenknappheit sind. Entsprechend hat sich die Durchschnittsmiete in der City gegenüber dem Vorjahr um 0,30 €/m<sup>2</sup> auf 16,20 €/m<sup>2</sup> erhöht. In der Stuttgarter Innenstadt wurde eine Durchschnittsmiete von 12,80 €/m<sup>2</sup> erzielt, sie lag damit ebenfalls rund 0,30 €/m<sup>2</sup> höher als im Jahr 2015. Die Spitzenmiete in der Innenstadt ist mit 18,00 €/m<sup>2</sup> auf einem hohen Niveau geblieben.

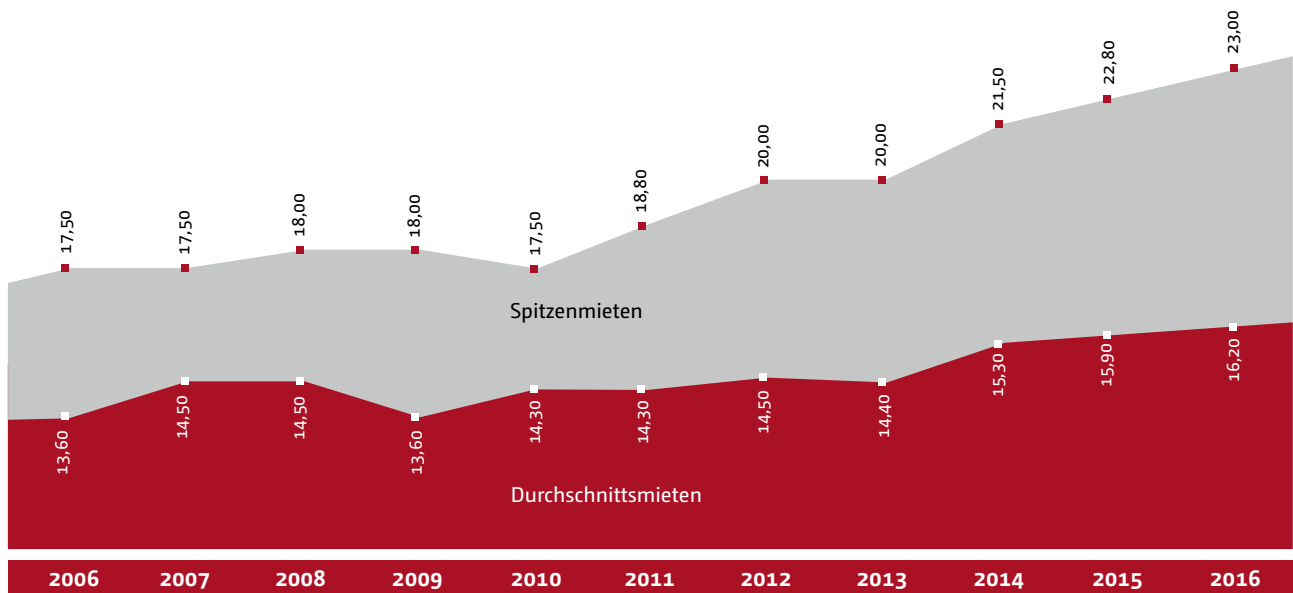
### Starker Anstieg der Mieten in Randlagen

In den Randlagen erreichte der Stuttgarter Süden einen Rekordwert. Dieser lag bei 16,50 €/m<sup>2</sup> und wurde maßgeblich beeinflusst durch einige Neubauvermietungen in der Airport City am Stuttgarter Flughafen. Zahlreiche Vermietungen im Stuttgarter Engineering Park (STEP) sowie dem

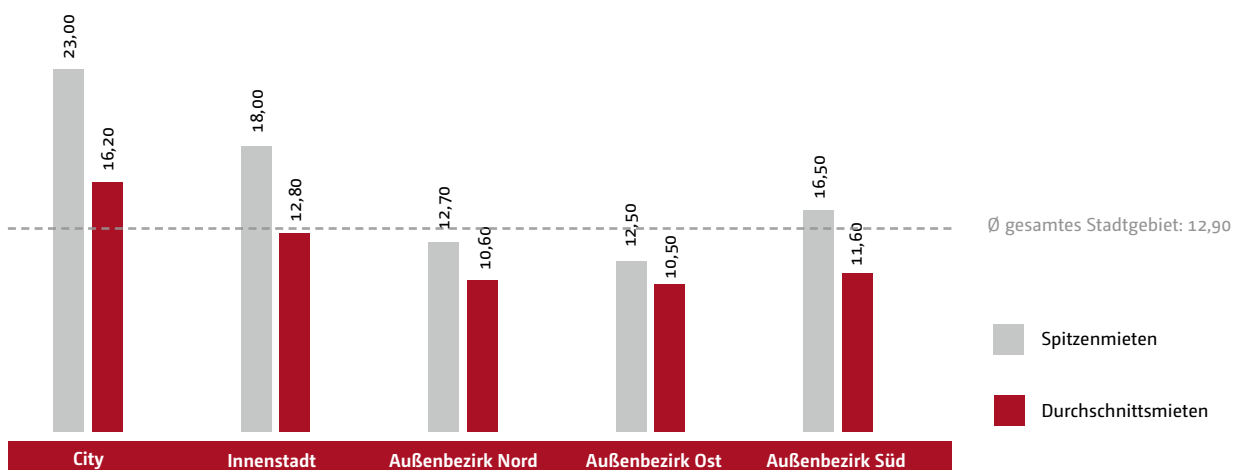
kernsanierten Gebäude DOT im Stuttgarter Fasanenhof trugen ebenfalls dazu bei, dass die Durchschnittsmiete gegenüber dem Vorjahr erneut gesteigert werden konnte. In den nördlichen Randbezirken mit den Teilmärkten Feuerbach, Zuffenhausen und Weilimdorf zog die Spitzenmiete um 0,70 €/m<sup>2</sup> an. Die Durchschnittsmieten stiegen sogar um 1,00 €/m<sup>2</sup>. Zu diesen Ergebnissen trugen vor

allem einige Neubauvermietungen in Feuerbach bei. Den höchsten Anstieg bei der Spitzenmiete verzeichnete der Stuttgarter Osten mit einer Steigerung um 1,90 €/m<sup>2</sup>. Dabei fiel eine Anmietung der Telekom für ein Neubauvorhaben am Löwentor in Stuttgart-Bad Cannstatt deutlich ins Gewicht. Die Durchschnittsmiete stieg von 9,90 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr auf 10,60 €/m<sup>2</sup> 2016.

### Spitzen- und Durchschnittsmieten City 2006 bis 2016 in €/m<sup>2</sup>



### Spitzen- und Durchschnittsmieten 2016 in €/m<sup>2</sup>





## Leerstand auf historischem Tief.

*Zum 31.12.2016 lag das Angebot an kurzfristig beziehbaren Büroflächen nur noch bei rund 220.000 m<sup>2</sup>. Ein überdurchschnittlich hoher Flächenumsatz und die geringe Zuführung von Neubauf Flächen hatten eine weitere Reduktion der Angebotsflächen zur Folge. Die Leerstandsquote lag damit nur noch bei etwa 2,8 %.*

### *Stärkster Flächenrückgang in der City*

In fast allen Teilmärkten reduzierte sich der Flächenleerstand gegenüber dem Vorjahr weiter. Lediglich in der Stuttgarter Innenstadt hielt sich das Angebot auf einem ähnlich hohen Niveau. Am deutlichsten ging das Flächenangebot in der Stuttgarter City zurück. Es reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um ca. 42,7 % von rund 55.000 m<sup>2</sup> auf rund 31.500 m<sup>2</sup>. Bis auf einige wenige Restflächen konnten nahezu alle Flächen in den innerhalb der letzten ein bis zwei Jahre begonnenen Neubauprojekten vermietet werden. Starke Veränderungen gab es auch im südlichen Teilmarkt Stuttgart-Vaihingen mit einem Rückgang von ca. 39,8 %. Hier sorgten einige

Verträge in Bestandsimmobilien zwischen 500 und 1000 m<sup>2</sup> für den weiteren Abbau des Flächenangebots. Projektflächen wie beispielsweise im Stuttgarter Engineering Park (STEP) wurden teilweise bereits vor Fertigstellung vermietet, sodass auch hier im kommenden Jahr vergleichsweise wenig verfügbare Flächen auf den Markt kommen werden. Das Sanierungsprojekt DO.T im Gewerbegebiet Fasanenhof konnte inzwischen vollvermietet werden. In den östlichen Lagen Stuttgarts hat sich das Angebot ebenfalls deutlich reduziert. So wurden z. B. in kürzester Zeit größere frei werdende Flächen mit moderner Ausstattung im Cannstatter Carré nachvermietet. Nahezu gleich geblieben ist das Angebot an Mietflächen im nördlichen

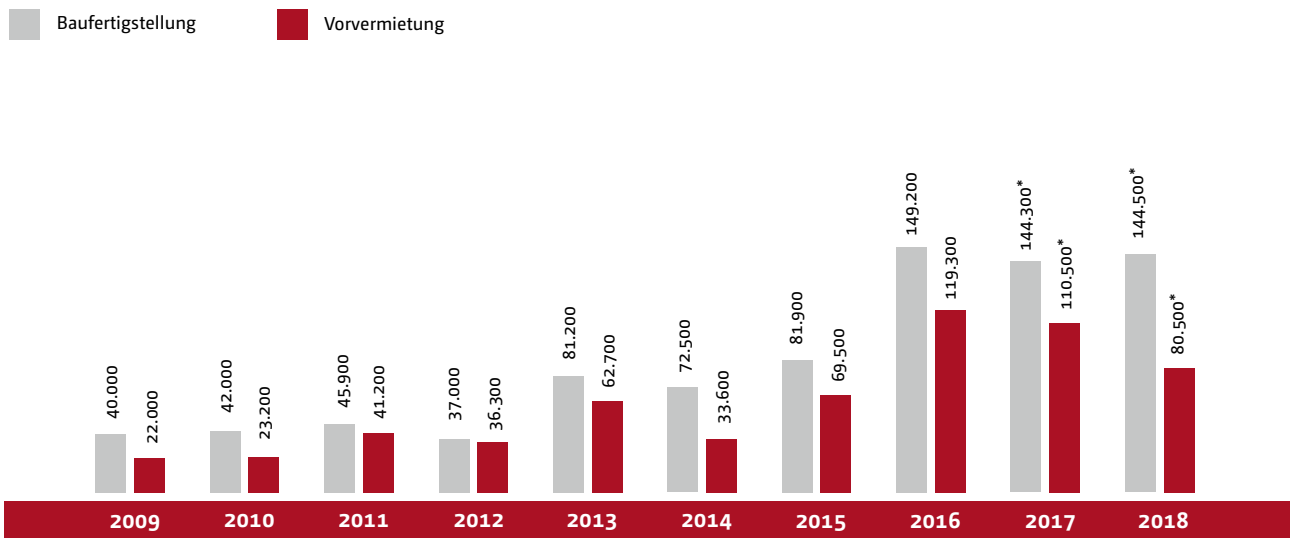
Teilmarkt Weilimdorf. In Feuerbach ist das Flächenangebot dagegen leicht zurückgegangen. Hier wurden geplante Neubauf Flächen bereits an die Robert Bosch GmbH vermietet.

### *Gute Zeiten für Investoren und Entwickler*

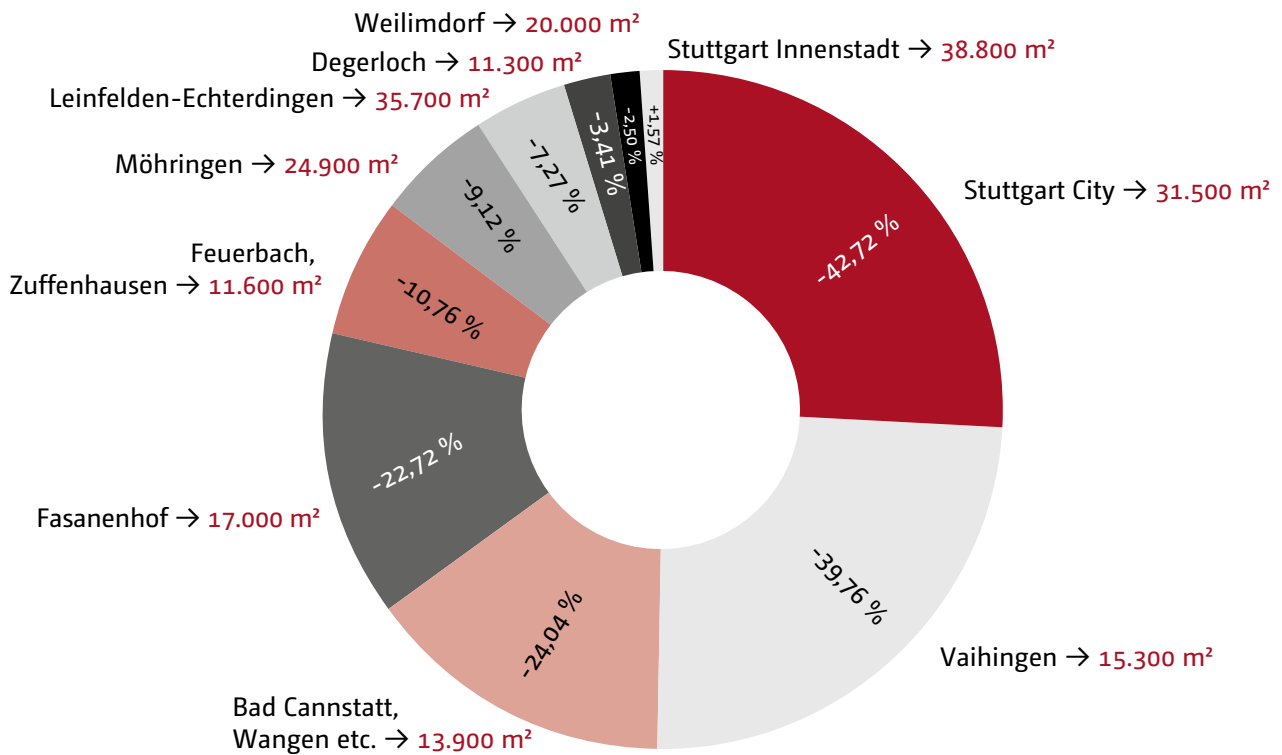
Die aktuelle Angebotsknappheit bietet für Investoren und Projektentwickler wieder zunehmend Anreize, auch ohne hohe Vorvermietungsquoten zu bauen. Vor allem in der Stuttgarter City und Innenstadt fehlt es an Neubauf Flächen. Hier werden erst wieder nach 2020 größere Projektentwicklungen auf den Markt kommen. Auch die Randlagen werden für große Flächengesuche zunehmend an Bedeutung gewinnen.



### Fertigstellungsvolumen in m<sup>2</sup>



### Angebotsreserve zum 31.12.2016 und die prozentuale Veränderung zu 2015







## Bundesweit Rekordzahlen.

*Mit einem Büroflächenumsatz von insgesamt ca. 3,9 Mio. m<sup>2</sup> wurde 2016 bundesweit ein Rekordergebnis erreicht: Im Vergleich zum Vorjahr stieg das Ergebnis an den Top-7-Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a. M., Hamburg, Köln, München und Stuttgart um gut 10 % (31.12.2015: ca. 3,5 Mio. m<sup>2</sup>). Hierbei spielten vor allem Großunternehmen wie Daimler, Deutsche Bahn, Axel Springer, BMW und Robert Bosch eine bedeutende Rolle. Auf Eigennutzer entfielen wie im Vorjahr etwa 9 %, wobei Stuttgart mit rund 30 % den höchsten Eigennutzeranteil aufwies.*

### *Berlin und Stuttgart Spitze*

Mit einem Flächenumsatz von etwa 820.000 m<sup>2</sup> übernahm Berlin die Spitzenreiterposition im bundesweiten Vergleich. Die höchste Steigerungsrate im Vergleich zum Vorjahr konnte Stuttgart mit einem Zuwachs von ca. 49 % verzeichnen. Köln folgte mit einem rund 41 % höheren Ergebnis: Die Zusammenlegung der Standorte Bonn und Köln der Zurich Versicherung mit rund 60.000 m<sup>2</sup> war für dieses Ergebnis maßgeblich verantwortlich. Frankfurt folgte mit einem Plus von ca. 36 %. Der größte Mietvertrag, nämlich über ca. 45.000 m<sup>2</sup>, wurde hier von der Deutschen Bahn unterzeichnet. Hamburg und München steigerten ihre Ergebnisse um 1 % bzw. 2 %. Düsseldorf konnte hingegen aufgrund einer geringeren Anzahl an Großabschlüssen nicht an das Vorjahresergebnis anknüpfen. Wie in Stuttgart erwies sich das vierte Quartal bundesweit als stärkstes Quartal.

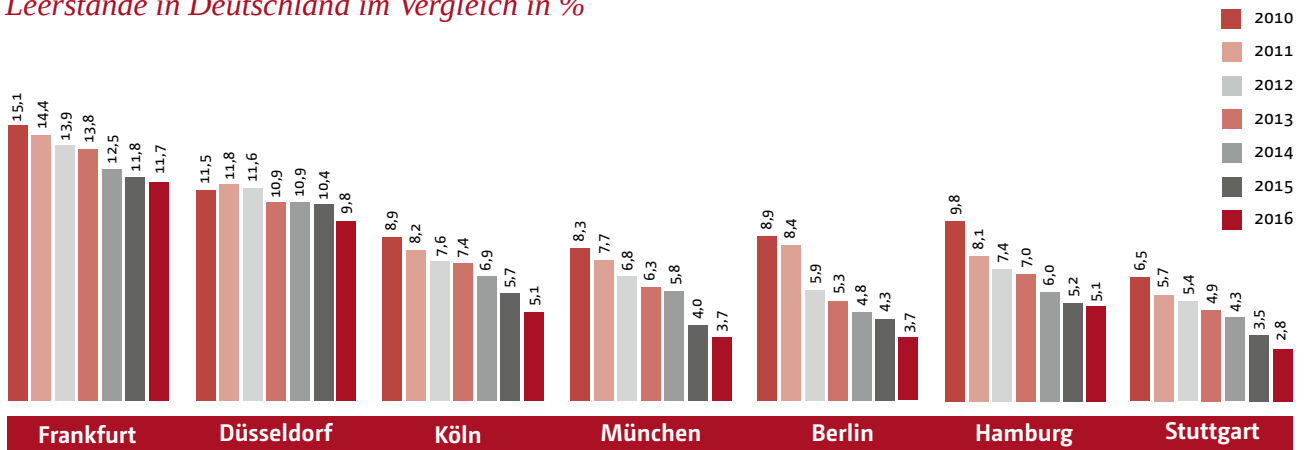
### *38,50 €/m<sup>2</sup> in Frankfurt a.M.*

Die höchsten Spitzenmieten wurden mit 38,50 €/m<sup>2</sup> in Frankfurt und mit 35,25 €/m<sup>2</sup> in München erzielt. In Berlin stieg die Spitzenmiete auf 27,50 €/m<sup>2</sup>, Düsseldorf lag bei 26,50 €/m<sup>2</sup>, in Hamburg waren es 25,00 €/m<sup>2</sup> und in Berlin 23,50 €/m<sup>2</sup>. Hamburg erreichte mit einer Steigerung um 4 % den höchsten Anstieg bei der Spitzenmiete. Die Mieten in Stuttgart und Köln lagen in der Spitze bei 23,00 €/m<sup>2</sup> bzw. 21,50 €/m<sup>2</sup>. An nahezu allen Standorten wurden Steigerungen bei den Durchschnittsmieten erzielt. Auch hier standen Frankfurt mit 18,50 €/m<sup>2</sup> und Berlin mit 16,10 €/m<sup>2</sup> an vorderster Stelle, gefolgt von Hamburg und München mit jeweils 15,50 €/m<sup>2</sup>. Düsseldorf und Köln lagen mit 14,40 €/m<sup>2</sup> und 14,30 €/m<sup>2</sup> auf einem ähnlichen Niveau. Am moderatesten fiel die Durchschnittsmiete mit 12,90 €/m<sup>2</sup> in Stuttgart aus.

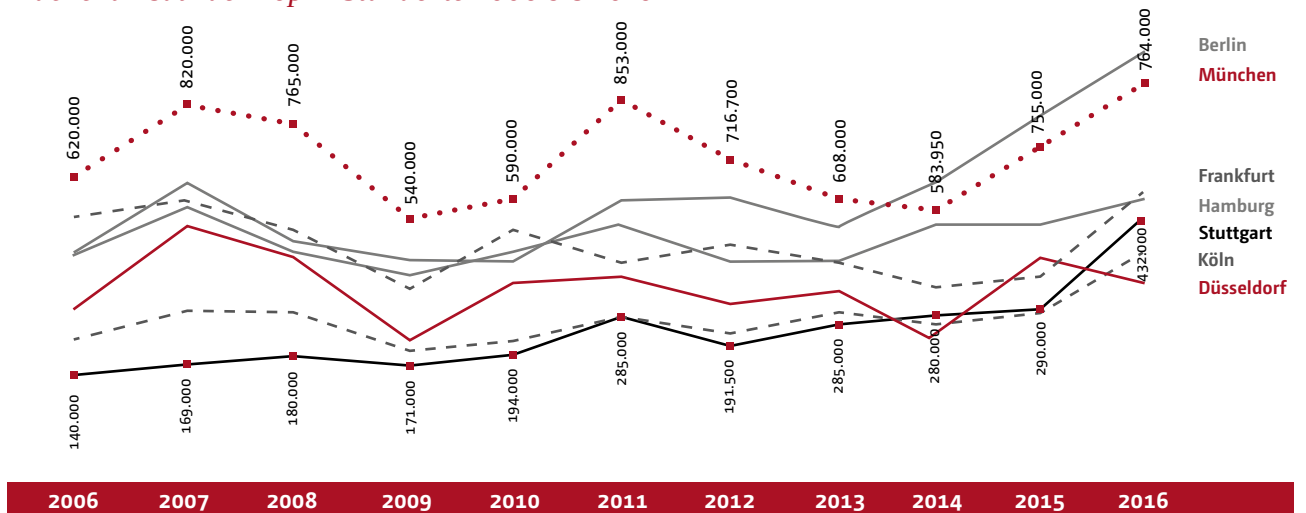
### *Wenig Angebot im Süden*

Mit ca. 4,9 Mio. m<sup>2</sup> lag der Leerstand zum Jahresende 2016 nochmals 7 % unter dem Vorjahreswert. Bezogen auf den Gesamtbüroflächenbestand entsprach dies einer Leerstandsquote von 5,4 %. In Stuttgart und Berlin wurden mit einem Minus von 19 % bzw. 12 % die stärksten Rückgänge verzeichnet. Die niedrigste Leerstandsquote wies Stuttgart mit rund 2,8 % auf, gefolgt von München mit 3,7 %. In beiden Städten sind vor allem in der Innenstadt kaum noch größere Büroflächenleerstände vorhanden. Die in den Jahren 2017 und 2018 erwarteten Fertigstellungen werden die Leerstandssituation kaum entspannen, da von den insgesamt 2,3 Mio. m<sup>2</sup> Neubaufächen bereits große Teile vorvermietet sind. Die höchsten Fertigstellungszahlen weisen Berlin mit ca. 464.000 m<sup>2</sup>, Hamburg mit etwa 418.000 m<sup>2</sup> und Frankfurt mit rund 410.400 m<sup>2</sup> auf.

### Leerstände in Deutschland im Vergleich in %



### Flächenumsatz der Top-7-Standorte 2006 bis 2016 in m²



### Stuttgart im bundesweiten Vergleich

	Flächenumsatz in m²		Spitzenmiete in €/m²		Durchschnittsmiete in €/m²		Leerstandsquote in %	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Berlin	810.000	820.000	23,50	27,50	14,90	16,10	4,3	3,7
Düsseldorf	420.000	330.800	26,00	26,50	15,25	14,40	10,4	9,8
Frankfurt a. M.	389.100	563.400	38,50	38,50	19,00	18,50	11,8	11,7
Hamburg	540.000	550.000	25,00	26,00	14,50	15,50	5,2	5,1
Köln	290.000	410.000	21,25	21,50	12,50	14,30	5,7	5,1
München	755.000	764.000	32,50	35,25	15,00	15,50	4,0	3,7
<b>Stuttgart</b>	<b>290.000</b>	<b>432.000</b>	<b>22,80</b>	<b>23,00</b>	<b>12,50</b>	<b>12,90</b>	<b>3,50</b>	<b>2,8</b>



# Stuttgart – Zentral.

Flächenumsatzrekorde in Stuttgart: Von Projektentwicklungen und Gebäudeoptimierungen profitieren alle Bezirke des Wirtschaftsstandorts.



Neubau „Rathausgarage“, Stuttgart City, Quelle: Stadt Stuttgart

## Stuttgart City/Innenstadt – Lage mit großem Nachfragefaktor.

Im Büromarktbericht 2015/2016 wurde bereits wiederholt auf die Flächenknappheit hingewiesen, inzwischen hat sich die Situation nochmals verschärft. Dies ist das Resultat aus dem Zusammenspiel verschiedener Faktoren: Einerseits ist da die seit Jahren ungebrochene Nachfrage nach Flächen in der Stuttgarter City/Innenstadt, die mit verschiedenen Argumenten begründet wird. Der Wunsch nach urbaner Umgebung am Arbeitsplatz ist eines davon, ein weiteres die Nähe zu den Knotenpunkten des ÖPNV-Netzes, was den Zeitaufwand für den Weg zum und

vom Arbeitsplatz reduziert. Zudem haben verschiedenste Arbeitgeber festgestellt, dass die Besetzung eines Arbeitsplatzes in der heutigen Zeit auch stark vom Angebotspaket des Arbeitsplatzes abhängt. Dazu gehört in erheblichem Maße die Location des Arbeitsplatzes und somit die Infrastruktur der Umgebung.

Insgesamt wurden 2016 im Gebiet City/Innenstadt 85.000 m<sup>2</sup> vermietet, wobei der 10-Jahres-Durchschnitt etwas über 110.000 m<sup>2</sup> liegt. Bedingt durch den geringen Leerstand von inzwischen nur

noch 70.000 m<sup>2</sup> wird das Angebot in naher Zukunft sehr knapp bleiben. Die Fertigstellungen im Jahr 2017 belaufen sich in der City/Innenstadt auf ca. 55.000 m<sup>2</sup>, wovon aber nur ca. 12.000 m<sup>2</sup> zum heutigen Zeitpunkt noch keine Vorvermietung aufweisen. Im Einzelnen zählen dazu Flächen im Projekt „Lautenschlager-Areal“ und in den „EberhardHöfen“.

Derzeit können Flächengesuche größer 3.000 m<sup>2</sup> nur in ein bis zwei Projekten/Objekten abgebildet werden. Hier werden aus heutiger Sicht 2018 der zweite Bauabschnitt des LBBW-Projekts „Lautenschlager-Areal“ sowie die Neubauf Flächen des Projekts „Look21“ in die Vermarktung kommen.

Große Entwicklungen dürften sich in den kommenden Jahren ergeben, wenn der Umbau im Bahnhofsumfeld mit S21 abgeschlossen ist. Potenziale

City	< 500 m <sup>2</sup>	501 - 1.000 m <sup>2</sup>	1.001 - 2.000 m <sup>2</sup>	2.001 - 5.000 m <sup>2</sup>	> 5.001 m <sup>2</sup>
% Anteil Fläche	34 %	19 %	24 %	11 %	12 %
m <sup>2</sup>	17.932	9.978	12.894	5.797	6.199
Ø Mietpreis	16,20 €/m <sup>2</sup>				
Spitzenmiete	23,00 €/m <sup>2</sup>				

im Bereich der Jägerstraße sind vorhanden. Im direkten Citybereich wird die Chance auf Entwicklungen knapper, da viele Gebäude bereits saniert worden sind. Kleinere Entwicklungen, die einzelne innerstädtische Gebäude geringerer Größe betreffen, werden auch derzeit wieder vorbereitet, einerseits als klassische Bestandssanierung, andererseits als vollständiger Neubau an alter Stelle.

Die Stuttgarter City hinter dem Rathaus verändert sich ebenfalls. Ein früheres Bürogebäude wird in ein „Boutique-Hotel“ umgewandelt werden. Dieses Vorhaben und der bereits im Bau befindliche Neubau der Rathaus-

Innenstadt	< 500 m <sup>2</sup>	501 - 1.000 m <sup>2</sup>	1.001 - 2.000 m <sup>2</sup>	2.001 - 5.000 m <sup>2</sup>	> 5.001 m <sup>2</sup>
% Anteil Fläche	56 %	24 %	4 %	16 %	0 %
m <sup>2</sup>	17.985	7.834	1.162	5.245	0
Ø Mietpreis	12,80 €/m <sup>2</sup>				
Spitzenmiete	16,50 €/m <sup>2</sup>				

garage könnten den Beginn einer möglichen Quartiersentwicklung im Gebiet Rathaus/Hirschstrasse markieren. Der Bereich Innenstadt/City zeigt einmal mehr, dass der Bedarf an Neubauf lächen – gerade auch für die neuen Arbeitsplatzkonzepte – von großer Relevanz ist. Eine Engpasssituation, wie sie

in den kommenden zwölf Monaten zu erwarten ist, dürfte weitere Auswirkungen auf die Mietpreise in diesem Bereich haben. Moderne Flächen im Segment zwischen 100 und 150 m<sup>2</sup> wurden in der Vergangenheit gerade in der Innenstadt vermehrt nachgefragt, waren aber nahezu nicht vorhanden.

## Stuttgarter Norden: Entwicklung zum Dienstleistungsstandort.

### Feuerbach

Feuerbach und Zuffenhausen zählen zu den automobilgeprägten Standorten in Stuttgart, dies zeigt sich auch im Flächenumsatz mit 64.700 m<sup>2</sup>, einem Zuwachs von ca. 73 % gegenüber dem Vorjahr. Das Projekt „Skyline“, ein Büroneubau mit 11.000 m<sup>2</sup>, wird im zweiten Quartal 2017 abgeschlossen sein, das Gebäude ist zu 100 % an die Daimler Bank vermietet. Die Fertigstellung des zum Objekt gehörenden Wohnturms mit 146 Wohneinheiten ist für Ende 2017 vorgesehen. Dieses neue Gebäudeensemble markiert den Anfang der Gesamtentwicklung „CityPrag“. Im direkten Umfeld an der Maybachstraße entsteht ein weiteres Büroprojekt spekulativ mit ca. 8.500 m<sup>2</sup> Bürofläche. Parallel dazu werden derzeit in der Umgebung verschiedene Wohnbaumaßnahmen realisiert, die der CityPrag einen urbanen Charakter verleihen werden. Vis-à-vis in der Leitzstraße errichtet ein Entwickler ein Büro-/Hotelprojekt mit 11.000 m<sup>2</sup> BGF. Pächter des Hotels wird die Novum Hotelgruppe sein, ca. 4.000 m<sup>2</sup> Neubauf läche stehen für Büronutzer zur Verfügung. Ein ursprünglich spekulativ gestartetes Projekt in der Borsigstraße mit

Feuerbach/ Zuffenhausen	< 500 m <sup>2</sup>	501 - 1.000 m <sup>2</sup>	1.001 - 2.000 m <sup>2</sup>	2.001 - 5.000 m <sup>2</sup>	> 5.001 m <sup>2</sup>
% Anteil Fläche	3 %	2 %	0 %	11 %	84 %
m <sup>2</sup>	1.682	1.158	0	7.138	54.723
Ø Mietpreis	11,00 €/m <sup>2</sup>				
Spitzenmiete	13,00 €/m <sup>2</sup>				

ca. 23.000 m<sup>2</sup> konnte zwischenzeitlich an die Robert Bosch GmbH vermietet werden. Des Weiteren hat die Robert Bosch GmbH im vergangenen Jahr zwei Neubauprojekte auf eigenen Arealen begonnen, die insgesamt ca. 40.000 m<sup>2</sup> Bürofläche umfassen und Ende 2016 bzw. 2017 fertiggestellt wurden bzw. werden.

Feuerbach entwickelt sich immer mehr zu einem Dienstleistungsstandort. Sichtbar wird dies auch an der zwischenzeitlich voranschreitenden Entwicklung des Leitz-Areals, der Bestandsentwicklung eines gesamten ehemaligen Fabrikareals. Abgestimmt auf die modernen Bedürfnisse der Arbeitswelt, soll sich dort neben Co-Working-Flächen, einem Hotel und Fitness-Flächen sowie einer Art „Micro Fab“ – die Wiederkehr innerstädtischer Kleinserienproduktion – eine Melange aus Künstlern, Tüftlern und Kreati-

ven niederlassen. Die Eröffnung der derzeit in Kernsanierung befindlichen Flächen ist für 2017 vorgesehen.

### Zuffenhausen

Auch der Standort Zuffenhausen hat sich in den vergangenen drei Jahren erheblich verändert. So hat etwa die Porsche AG als dortiger Hauptabnehmer angesichts der anstehenden Veränderungen im Automobilbau ihr Firmenareal in weiser Voraussicht auf ca. 600.000 m<sup>2</sup> erweitert. Einer der Haupttreiber der Veränderungen ist die laufende Entwicklung des von Porsche für 2019 vorgesehenen Elektrosporthagens „Mission E“. Allein für diese Entwicklung entstehen zusätzlich ca. 1.000 neue Arbeitsplätze. Erweitert werden soll der Standort jetzt auch noch um eine Batteriefabrik, die ebenfalls Bestandteil des Gesamtkonzepts ist.



## Weilimdorf

Die letzten 20 % der ehemaligen Flächen von Ernst & Young wurden 2016 von einer Krankenversicherung übernommen, sodass die Leerstandsquote (derzeit ca. 20.000 m<sup>2</sup>) auf dem Niveau vor dem Auszug von Ernst & Young gehalten werden konnte. Die bereits 2012 initiierte Standortinitiative „WEILIMPARK“ hat somit Wirkung gezeigt, durch sie konnte ein langfristiger drastischer Anstieg des Leerstands am Standort vermieden werden. Die Fertigstellung der Erweiterung Vector mit 21.000 m<sup>2</sup> zeigt

Weilimdorf	< 500 m <sup>2</sup>	501 - 1.000 m <sup>2</sup>	1.001 - 2.000 m <sup>2</sup>	2.001 - 5.000 m <sup>2</sup>	> 5.001 m <sup>2</sup>
% Anteil Fläche	8 %	12 %	3 %	0 %	77 %
m <sup>2</sup>	2.531	3.905	1.096	0	25.596
Ø Mietpreis	10,50 €/m <sup>2</sup>				
Spitzenmiete	11,50 €/m <sup>2</sup>				

den Wandel eines weiteren Teils des Gewerbegebiets in Richtung Dienstleistungsstandort. Am Markt nicht wahrgenommen wurde die vollständige Nachvermietung des M+W-Gebäudes in der Lotterbergstraße mit 15.000 m<sup>2</sup> Büro- und weiteren 10.000 m<sup>2</sup> Produktionsfläche.

Auch am Standort Weilimdorf beginnen Entwickler bereits wieder mit der Grundstücksakquise um mögliche Neubauprojekte anbieten zu können. Gerade in den letzten 2 Jahren hat sich Weilimdorf für den Büroflächenbedarf der Industrie als gefragter Standort herausgestellt.

## Stuttgarter Osten: Fortschritte im Neckarpark und am Löwentor.

### Bad Cannstatt

Der Startschuss für den Neckarpark ist gefallen: Zunächst wird der zentrale Park durch die Stadt verwirklicht, ab Anfang 2018 sind die ersten Gewerbebauten der DIBAG vorgesehen. Insgesamt wird die DIBAG dort in den nächsten Jahren ca. 43.000 m<sup>2</sup> Bürofläche errichten. Rund 50 % dieser Fläche sind Gegenstand von Verhandlungen bzw. bereits an einen Eigennutzer verkauft. Auch im Cannstatter Carré konnten 2016 ca. 5.000 m<sup>2</sup> Bürofläche an

Bad Cannstatt/ Wangen/Hedelfingen	< 500 m <sup>2</sup>	501 - 1.000 m <sup>2</sup>	1.001 - 2.000 m <sup>2</sup>	2.001 - 5.000 m <sup>2</sup>	> 5.001 m <sup>2</sup>
% Anteil Fläche	8 %	11 %	3 %	12 %	66 %
m <sup>2</sup>	3.441	4.859	1.464	5.330	30.406
Ø Mietpreis	10,50 €/m <sup>2</sup>				
Spitzenmiete	12,50 €/m <sup>2</sup>				

diverse Nutzer vermietet werden. Größtenteils wurden Verträge über Flächen zwischen 501 und 1.000 m<sup>2</sup> unterzeichnet. Die Nutzer kamen aus der Gesundheitsbranche bzw. von öffentlicher Seite.

Im Gebiet Löwentor, das gemarkungstechnisch zu Bad Cannstatt zählt, aber geografisch gesehen direkt am Pragsattel liegt, wurden 2016 ebenfalls größere Abschlüsse getätigt: Mit insgesamt 6 Verträgen



Projekt „Neckarpark“ Stuttgart Ost; Quelle: DIBAG

konnten dort 12.200 m<sup>2</sup> Bürofläche umgesetzt werden. 50 % dieser Verträge lagen bei Größen bis 500 m<sup>2</sup>, die anderen 50 % zwischen 2.000 und 6.000 m<sup>2</sup>. Einer der Nutzer kam aus dem Bereich des Anlagenbaus. An der Ecke Pragstraße/Löwentorstraße entstehen ca. 24.000 m<sup>2</sup> Bürofläche in drei Bauabschnitten. Der erste Bauabschnitt konnte zu über 80 % an die Deutsche Telekom vermietet werden.

### Wangen/Hedelfingen

Auch 2016 war das Vermietungsergebnis für den Stadtteil Wangen positiv. Insgesamt zehn Verträge bewegten sich sowohl im Bereich 300 bis 500 m<sup>2</sup> als auch im Segment zwischen 2.000 und 3.000 m<sup>2</sup>. Die überwiegende Anzahl der Verträge kommt aber auch in diesem Markt aus dem kleinflächigen Segment. Im Gesamtgebiet Stuttgart-Ost

nahm der Flächenumsatz um stattliche 301 % auf insgesamt 45.500 m<sup>2</sup> zu.

Der Gebäudebestand im Bereich Wangen/Hedelfingen weist überwiegend einfache Gebäude aus. Größere zusammenhängende Flächen sind derzeit nur in einem Gebäude verfügbar. Auch in diesem Markt bestehen für Projektentwickler Chancen.

## Stuttgarter Süden: Gefragter Standort – sanieren lohnt sich.

### Degerloch

Der Standort Degerloch war auch 2016 gefragt, bot aber wenig Möglichkeiten. Insgesamt lag der Umsatz mit 7.100 m<sup>2</sup> trotzdem deutlich über dem 10-Jahres-Durchschnitt von 4.100 m<sup>2</sup>. Aus der Branche der Kreativwirtschaft haben drei Nutzer Mietverträge über insgesamt 5.300 m<sup>2</sup> unterzeichnet, jeweils einer in den Segmenten bis 1.000 m<sup>2</sup>, 1001 bis 2.000 m<sup>2</sup> und darüber. Die Nachfrage konzentrierte sich im Wesentlichen auf den Bereich am Albplatz, dem Standort in Degerloch, der von den meisten Nutzern bevorzugt wird. Im Bereich Tränke konnten lediglich zwei kleinere Verträge unterzeichnet werden.

Die in den letzten Jahren regelmäßig angesprochene Entwicklung in der Löffelstraße schreitet stetig voran, ein genauere Zeitplan dürfte sich innerhalb des Jahres 2017 herauskristalisieren.

### Leinfelden-Echterdingen

Mit einem Gesamtumsatz von ca. 35.000 m<sup>2</sup>, was einen Zuwachs von bemerkenswerten 477 % und damit den höchsten Zuwachs im hier untersuchten Gebiet bedeutet, entwickelte sich der Markt in Leinfelden-Echterdingen ausgesprochen positiv. Entstanden ist der Umsatz auch durch den großen Abschluss eines Eigentümers, der auf dem eigenen Firmenareal ein neues Bürogebäude mit 9.000 m<sup>2</sup> errichten wird. Weitere 13.000 m<sup>2</sup> wurden von Nutzern aus dem IT-Bereich, der Au-

Degerloch	< 500 m <sup>2</sup>	501 - 1.000 m <sup>2</sup>	1.001 - 2.000 m <sup>2</sup>	2.001 - 5.000 m <sup>2</sup>	> 5.001 m <sup>2</sup>
% Anteil Fläche	14 %	14 %	29 %	43 %	0 %
m <sup>2</sup>	986	1.024	2.055	3.035	0
Ø Mietpreis	11,00 €/m <sup>2</sup>				
Spitzenmiete	14,00 €/m <sup>2</sup>				

Leinfelden-Echterdingen	< 500 m <sup>2</sup>	501 - 1.000 m <sup>2</sup>	1.001 - 2.000 m <sup>2</sup>	2.001 - 5.000 m <sup>2</sup>	> 5.001 m <sup>2</sup>
% Anteil Fläche	10 %	8 %	9 %	30 %	43 %
m <sup>2</sup>	3.461	2.823	3.331	10.650	15.535
Ø Mietpreis	11,00 €/m <sup>2</sup>				
Spitzenmiete	16,50 €/m <sup>2</sup>				

Fasanenhof	< 500 m <sup>2</sup>	501 - 1.000 m <sup>2</sup>	1.001 - 2.000 m <sup>2</sup>	2.001 - 5.000 m <sup>2</sup>	> 5.001 m <sup>2</sup>
% Anteil Fläche	2 %	10 %	15 %	20 %	53 %
m <sup>2</sup>	355	1.917	2.904	3.896	10.529
Ø Mietpreis	12,20 €/m <sup>2</sup>				
Spitzenmiete	13,50 €/m <sup>2</sup>				

tomobilwirtschaft und einer kirchlichen Organisation abgenommen. Im Segment bis 500 m<sup>2</sup> wurden zehn Verträge geschlossen, Gleiches gilt für den Bereich über 2.500 m<sup>2</sup>. Hierin enthalten sind auch die Umsätze aus den Vertragsunterzeichnungen in den Neubauprojekten „Skyloop“ und „Skyport“ am Stuttgarter Flughafen mit insgesamt ca. 5.700 m<sup>2</sup>. Speziell im Markt Leinfelden-Echterdingen zeigte sich, dass das geringe Angebot letztlich zum Abbau auch langjähriger Leerstände führt: Die Leerstandsquote ging um 7,2 % zurück.

Die derzeitigen Marktverhältnisse und die erreichten Vermietungssituationen sollten von Eigentümern dazu genutzt

werden, erforderliche Sanierungsarbeiten jetzt zu veranlassen, sei es, um den engen Markt mit sanierten Objekten zu entlasten, sei es, um bei einer möglichen Entspannung der Leerstandsituation bzw. einem Markt mit größeren Leerstandsdaten die Chancen auf Vermietung zu wahren.

### Fasanenhof

Bereits vor Jahren wurde der Aufschwung des Gewerbegebiets Fasanenhof vorhergesagt, zwischenzeitlich ist er eingetreten. So konnten dort 2016 über 19.000 m<sup>2</sup> vermietet werden, gemessen am 10-Jahres-Durchschnitt mit 6.900 m<sup>2</sup>





Projekt „TSS Innovation Center“ Stuttgart Vaihingen; Quelle: Bülow AG

ein überdurchschnittlich guter Wert. Größtenteils waren die Flächenerfolge in einem kernsanierten Objekt, nämlich im DOT (Design Office Tower), zu verzeichnen. In dieses Gebäude zog 2015 „Design Offices“ ein, das erste Co-Working Center, das zusätzlich zur Stuttgarter City einen Standort außerhalb der City betreibt. Der offensichtliche Erfolg dieses Centers hat 2016 zu einer nochmaligen Anmietung von Flächen im Gebäude geführt.

Auch die öffentliche Infrastruktur mit Fitness-Center, Gastronomie und Nahversorgung wurde durch die deutliche Erhöhung der Büronutzerzahlen weiter verbessert. Zwei zusätzliche Hotels, deren Errichtung in den nächsten 24 Monaten vorgesehen ist, werden im 2- bis 3-Sterne-Bereich die notwendige Versorgung mit Übernachtungskapazitäten sicherstellen. GFT als ein Unternehmen aus der IT-Branche hat 2016 seinen Neubau für Start-up-Unternehmen fertiggestellt. Der offensichtliche Bedarf an weiteren Flächen für Start-ups hat zu einer weiteren Flächenvergrößerung der GFT um 10.000 m<sup>2</sup> geführt. Auch die Projektentwicklung „Campus Fasanenhof“ mit ca. 14.000 m<sup>2</sup> Bürofläche ist zwischenzeitlich in einem Reifestadium, die einen Baustart 2017 ermöglicht.

### Vaihingen/Möhringen und STEP

Die Veränderungen im Gewerbegebiet Vaihingen/Möhringen sind zwischenzeitlich mehr als offensichtlich. Die Inbetriebnahme der verlängerten Stadtbahnstrecke und die Umgestaltung des öffentlichen Bereichs wurden 2016 abgeschlossen. Der Neubau der Zentrale des Buchgroßhändlers „KNV“ wurde zum August 2016 bezogen und die gesamten Altgebäude auf dem Areal von „KNV“ sind inzwischen abgebrochen. Der neue Eigentümer, die Daimler AG, wird 2017 mit dem Neubau eines Bürocampus beginnen. Umfassen dürfte das Projekt eine Größe von ca. 75.000 m<sup>2</sup>. Parallel zur Entscheidung der Daimler AG hat sich ein weiterer Nutzer für den Standort Vaihingen entschieden: Die Allianz AG wird bis zum Jahr 2020 auf ihrem bislang als Sportplatz genutzten Gelände einen Bürocampus mit 120.000 m<sup>2</sup> Bürofläche errichten. Insgesamt ist davon auszugehen, dass im Synergie Park ca. 9.000

bis 10.000 zusätzliche Arbeitsplätze entstehen werden. Um die damit verbundenen Herausforderungen für die Verkehrsanbindung schon heute in Angriff zu nehmen, wurden 2016 umfangreiche Studien und Gespräche geführt: Neben kurzfristigen Maßnahmen innerhalb des Gebietes ist auch die Aufwertung der Nord-Süd-Straße als große Zufahrt zum Gebiet vorgesehen.

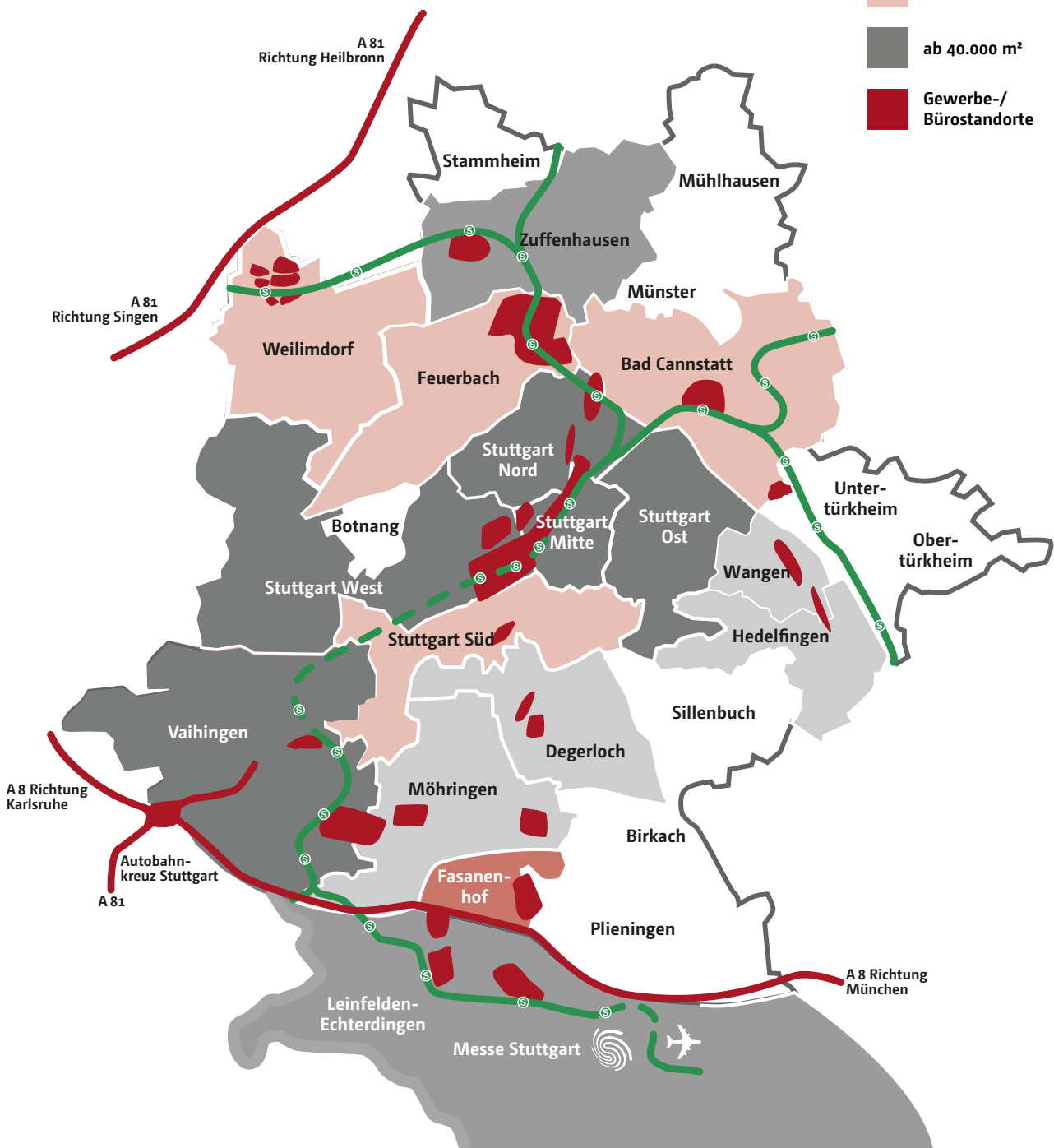
Insgesamt konnten im Gebiet Vaihingen/Möhringen 2016 rund 111.000 m<sup>2</sup> vermietet bzw. von Eigennutzern belegt werden.

Im Gebiet Stuttgarter Engineering Park (STEP) entsteht derzeit ein weiterer Neubau, das Gebäude STEP 8.3. Bereits vor Baubeginn waren – wie schon mehrfach im STEP – mehr als 50 % der Flächen vorvermietet. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für Anfang 2018 vorgesehen. Insgesamt wurden 2016 im STEP Verträge über ca. 31.000 m<sup>2</sup> neu abgeschlossen. Größtenteils handelt es sich hierbei um die Nachvermietung des ehemaligen „Debitel-Turms“, des Gebäudes STEP 6.

Vaihingen/ Möhringen/STEP	< 500 m <sup>2</sup>	501 - 1.000 m <sup>2</sup>	1.001 - 2.000 m <sup>2</sup>	2.001 - 5.000 m <sup>2</sup>	> 5.001 m <sup>2</sup>
% Anteil Fläche	4 %	14 %	6 %	12 %	64 %
m <sup>2</sup>	5.661	20.172	7.841	16.671	90.855
Ø Mietpreis	Vaihingen: 13,10 €/m <sup>2</sup> , Möhringen: 10,30 €/m <sup>2</sup>				
Spitzenmiete	Vaihingen: 14,00 €/m <sup>2</sup> , Möhringen: 13,50 €/m <sup>2</sup>				

## Büromarkt Stuttgart im Überblick.

### Flächenumsätze





A modern building facade with large windows and grey panels. The windows reflect the surrounding environment, including trees and a fence. The building is set against a background of green and yellow foliage.

# Prognosen 2017.

Die anhaltende Dynamik des Wirtschaftsstandorts schlägt sich in einer stetigen Nachfrage nach neuen Flächen und umfangreichen Immobilieninvestitionen nieder, aber auch in erfreulichen Zuzugszahlen. Doch auf diesen Erfolgen werden sich Stadt und Wirtschaft nicht ausruhen.

## Die Aussichten für 2017: vorwiegend heiter.

*Stuttgarts Attraktivität ist in den letzten Jahren wieder gestiegen. Die Zeichen stehen auf Prosperität, diese gilt es zu erhalten, zu gestalten und auszubauen. Neue Arbeitsformen und die rasant fortschreitende Digitalisierung der Arbeitswelt stellen deutlich höhere Anforderungen an die Ausgestaltung und Ausstattung von Bürogebäuden.*

Die rasanten technologischen Entwicklungen haben bereits in der Vergangenheit zu erheblichen zusätzlichen Flächennachfragen geführt und dies dürfte in naher Zukunft so bleiben. Getrieben durch den Druck, den der globale Wettbewerb ausübt, sind die Unternehmen gefordert, Entscheidungen schneller zu treffen, als sie es bislang gewohnt waren. Um dies in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen tun zu können, wird die Organisation in Projekten immer wichtiger. Deutlich zeigt sich dies zum einen an der zunehmenden Nachfrage nach flexiblen Flächenkonzepten wie z. B. Co-Working Spaces. Sichtbar wird dies aber auch im Hinblick auf die geänderten Anforderungen an moderne Büroflächen. Der Bedarf an Open-Space-Flächen mit Rückzugszonen, die entsprechende schalltechnische Maßnahmen nach sich ziehen, aber auch an Kommunikationszonen mit Wohlgefühlcharakter spiegelt sich

in den derzeit allortenden modernen Arbeitswelten wider. Die fortschreitende Digitalisierung der Wirtschaft bringt ebenfalls neue Anforderungen an die Gebäude mit sich, die es zügig umzusetzen gilt. Das reicht von der flächendeckend schnellen Datenanbindung bis zum gleichfalls wichtigen, deutlich steigenden Bedarf an einer redundanten Glasfaseranbindung. Der Treiber liegt mitunter auch in den vonseiten der Industrie angebotenen umfänglichen Cloud-Lösungen, die eigene Serverkapazitäten oder gar Rechenzentren zukünftig obsolet werden lassen. Gefordert ist hier die Politik, aber auch die Gebäudeeigentümer müssen sich auf solche Bedarfe einstellen.

Weiterhin ist es Aufgabe der Politik, ansässige Unternehmen bei Standortentscheidungen maßgeblich zu unterstützen, damit sie in der Stadt/Region bleiben können. Die Wirt-

schaftsförderung der Stadt Stuttgart wird mit Blick auf die aktuelle Flächenknappheit am Stuttgarter Büromarkt im Frühjahr 2017 die Ergebnisse der Diskussion „Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen“ vorstellen.

In den kommenden 24 Monaten dürften die durchschnittlichen Mietpreise aufgrund des derzeitigen Marktdrucks und der hohen Vorvermietungsquote der kommenden Neubauprojekte sich mindestens auf dem heutigen Niveau halten, wenn nicht sogar moderat ansteigen.

Die starke Nachfrage nach Büroflächen wird sich vor allem wegen des anhaltend hohen Flächenbedarfs der Automobilindustrie auch im kommenden Jahr fortsetzen. Für 2017 geht unser Expertenteam von einem Büroflächenumsatz von mindestens 300.000 m<sup>2</sup> aus.





## Ihre Ansprechpartner.

ELLWANGER & GEIGER Real Estate ist Ihr kompetenter Ansprechpartner für die Vermarktung von Büroimmobilien.

Jede Immobilie hat ihre ganz eigenen Anforderungen und bedarf somit individueller Lösungen. Auf Basis unserer detaillierten Markt- und Ortskenntnisse sowie der langjährigen Erfah-

rung unserer Berater finden wir genau die richtige Strategie für Ihre Immobilie.

Unser Team in Stuttgart freut sich auf Sie.

**Sie erreichen uns unter:**

Tel.: 0711/2148-300 oder

Fax: 0711/2148-290.

**Informationen im Internet:**

[www.ellwanger-geiger.de](http://www.ellwanger-geiger.de)

[www.bueroflaeche-stuttgart.de](http://www.bueroflaeche-stuttgart.de)



**Ulrich Nestel**

Leiter Büovermietung und Einzelhandel Stuttgart

Telefon 0711/2148-291

[Ulrich.Nestel@ellwanger-geiger.de](mailto:Ulrich.Nestel@ellwanger-geiger.de)



**Sebastian Degen**

Berater Büovermietung

Telefon 0711/2148-166

[Sebastian.Degen@ellwanger-geiger.de](mailto:Sebastian.Degen@ellwanger-geiger.de)



**Helga Schöner**

Ansprechpartnerin Research und Beraterin Büovermietung

Telefon 0711/2148-269

[Helga.Schoener@ellwanger-geiger.de](mailto:Helga.Schoener@ellwanger-geiger.de)



**Matthias Hägele**

Berater Büovermietung

Telefon 0711/2148-292

[Matthias.Haegele@ellwanger-geiger.de](mailto:Matthias.Haegele@ellwanger-geiger.de)



**Jessica Naschke**

Beraterin Büovermietung

Telefon 0711/2148-296

[Jessica.Naschke@ellwanger-geiger.de](mailto:Jessica.Naschke@ellwanger-geiger.de)



**Katharina Barwind**

Assistentin Gewerbliche Immobilien

Telefon 0711/2148-297

[Katharina.Barwind@ellwanger-geiger.de](mailto:Katharina.Barwind@ellwanger-geiger.de)

**Haftungshinweis:**

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

# ELLWANGER & GEIGER Real Estate.

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

## Real Estate

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

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

## Unsere Leistungen

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

## Unsere Standorte

Stuttgart  
Börsenplatz 1  
70174 Stuttgart  
Telefon 0711/2148-300  
Telefax 0711/2148-290

München  
Herzog-Rudolf-Straße 1  
80539 München  
Telefon 089/179594-0  
Telefax 089/179594-55

## Unsere weiteren Publikationen

- Büromarktbericht München
- Investmentmarktbericht Stuttgart
- Logistikmarktbericht Stuttgart

und zusätzliche Informationen erhalten Sie kostenfrei unter:  
[gewerbeimmobilien@ellwanger-geiger.de](mailto:gewerbeimmobilien@ellwanger-geiger.de) oder [www.ellwanger-geiger.de](http://www.ellwanger-geiger.de)

## GERMAN PROPERTY PARTNERS: Lokale Kompetenz – deutschlandweit.

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



 **GERMAN  
PROPERTY PARTNERS**

## Grossmann & Berger

  
ANTEON

  
GREIF & CONTZEN  
IMMOBILIEN • IVD

blackolive

ELLWANGER & GEIGER  
REAL ESTATE

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





**ELLWANGER & GEIGER Real Estate GmbH**

Unternehmensgruppe ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers

Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart

Tel.: 0711/2148-300, Fax: 0711/2148-290

[www.ellwanger-geiger.de](http://www.ellwanger-geiger.de)

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



**GERMAN  
PROPERTY  
PARTNERS**