Wirtschaftsförderung Region Stuttgart

bulwiengesa

MARKTSTUDIE



Büroimmobilienmarkt Region Stuttgart 2020 Kurzfassung

bulwiengesa AG – Nymphenburger Straße 5 – 80335 München – Tel. +49 89 23 23 76-0 – Fax +49 89 23 23 76-76

Büromarktstudie – Überblick

» Büroflächenbestand sind in 3.254 Gebäuden adressscharf erhoben

Für die Region Stuttgart (Stadt Stuttgart und fünf Landkreise) wurde ein Büroflächenbestand von rd. 16,88 Mio. qm MFG ermittelt (seit 2012 +9 %, bzw. rd. 1,36 Mio. qm MFG). Insgesamt arbeiten in der Region Stuttgart knapp 612 Tsd. Bürobeschäftigte (+ 12 %, bzw. 79 Tsd. Beschäftigte seit 2012).

» Wachstum im Umland war dynamischer

Das Flächenwachstum im Umland war mit +14,5 % wesentlich dynamischer als das in der Landeshauptstadt mit +5,3 %.

» Leerstandsvolumina relativ niedrig

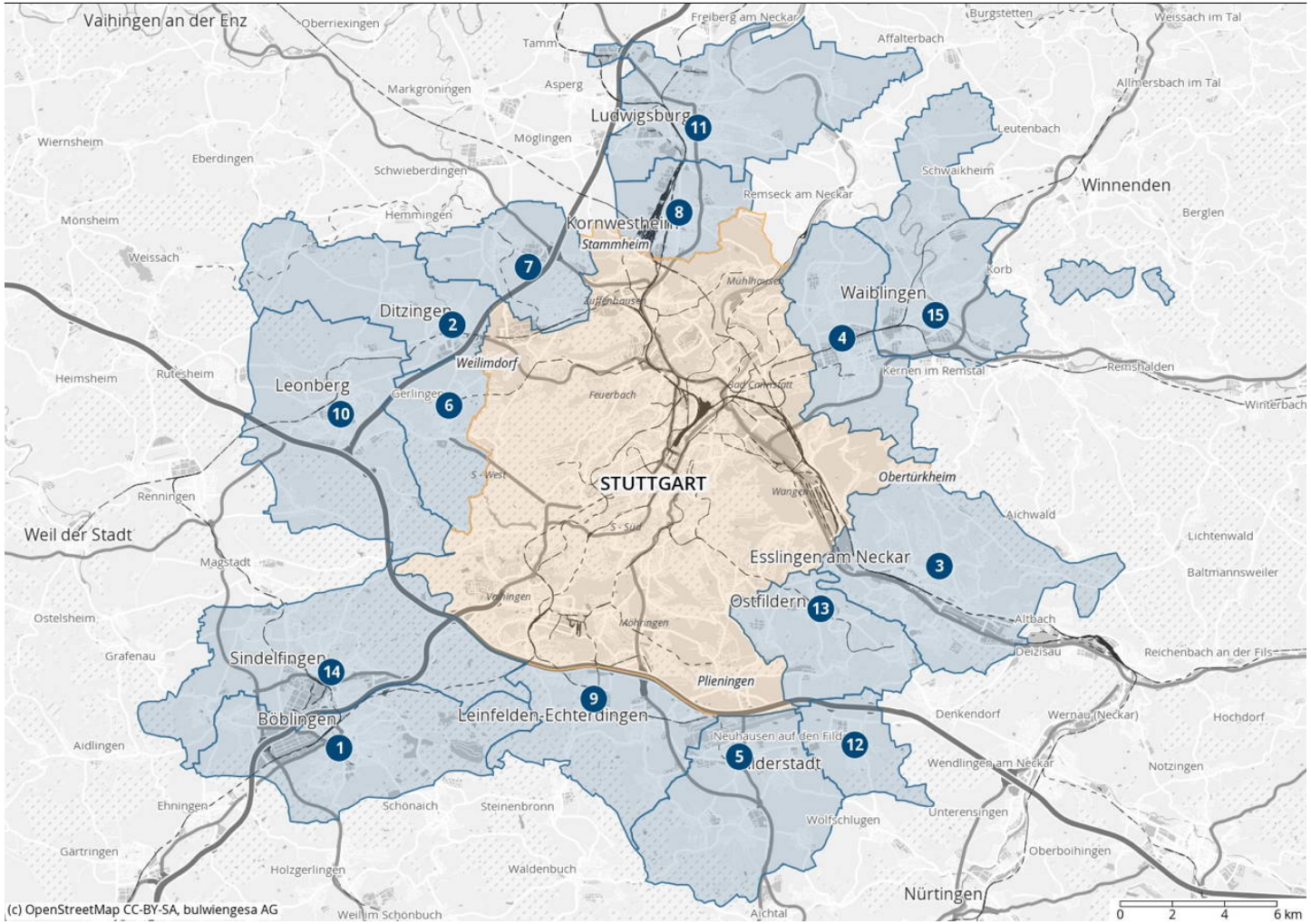
Der objektscharf erhobene Büroflächenleerstand im Untersuchungsraum summiert sich auf etwa 216 Tsd. qm MFG, davon rund 100 Tsd. qm MFG im Umland. Die Leerstandsrate im Untersuchungsraum beträgt rund 2,0 %. Sie liegt somit deutlich unterhalb der Fluktuationsreserve. 2012 lag die Leerstandsrate im Untersuchungsraum bei 5,0 %.

» Büroflächenbedarf in der Stadt Stuttgart und in den Umlandkommunen in etwa gleich groß

Der Büroflächenbedarf in der Region Stuttgart bis 2030 errechnet sich auf 1.392 Tsd. qm MFG. Davon entfallen auf die Landeshauptstadt 775 Tsd. qm MFG und auf die Landkreise eine Summe von 616 Tsd qm.

» Büromärkte in Stuttgart und 15 Umlandkommunen in der Region

© bulwiengesa AG 2020 – P1810-4962



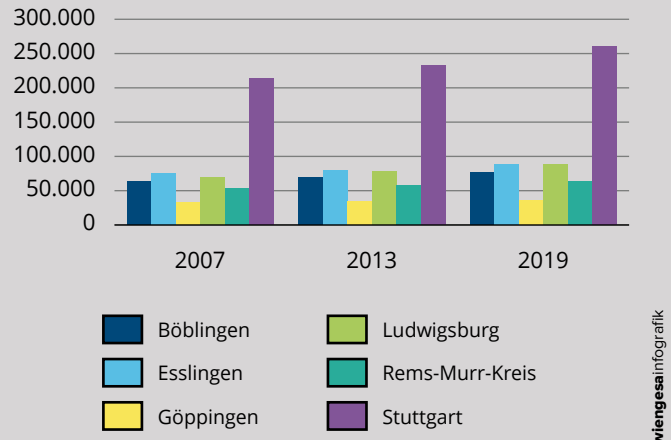
Übersicht über den Untersuchungsraum

1 Böblingen
2 Ditzingen
3 Esslingen am Neckar
4 Fellbach
5 Filderstadt
6 Gerlingen
7 Korntal-Münchingen
8 Kornwestheim
9 Leinfelden-Echterdingen
10 Leonberg
11 Ludwigsburg
12 Neuhausen auf den Fildern
13 Ostfildern
14 Sindelfingen
15 Waiblingen

© bulwiengesa AG 2020 – P1810-4962

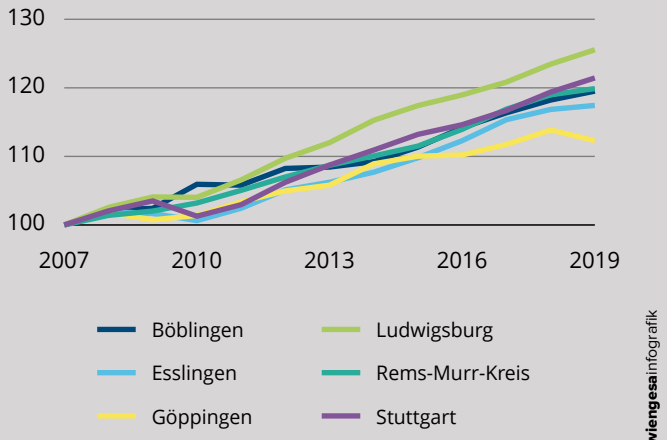
Marktentwicklung

Bürobeschäftigte
Landkreise Region Stuttgart



Quelle: RIWIS, Berechnungen bulwiengesa AG auf Basis der Daten von StatLA und BA

Entwicklung der Bürobeschäftigten
Landkreise Region Stuttgart, Index 2007 = 100, 2007 bis 2019



Quelle: RIWIS, Berechnungen bulwiengesa AG auf Basis der Daten von StatLA und BA

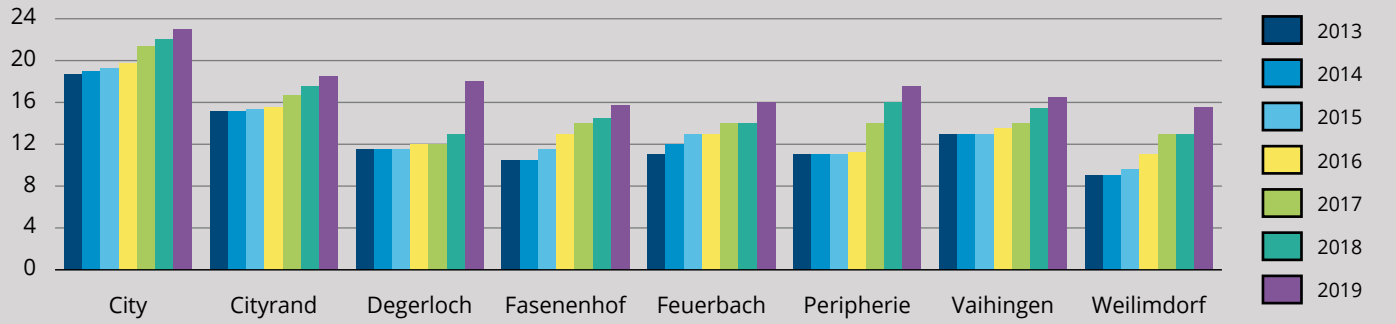
» Die Beschäftigtenentwicklung der Region profitiert von den ansässigen Automobil-, IT- und Technik-Riesen trotz ihrer strukturellen Herausforderungen

» Entwicklung der Bürobeschäftigtenzahlen seit 2007

Die Zahl der Bürobeschäftigten hat sich nach einem Rückgang in der Wirtschafts- und Finanzkrise 2008/2009 in den darauffolgenden Jahren wieder stark erholt. Seit 2010 hat sich in allen dargestellten Regionen die Bürobeschäftigtenzahl sehr positiv entwickelt und lag im Jahr 2019 auf einem bis dato nie dagewesenen Höchststand. Nach wie vor spiegelt die Bürobeschäftigtenentwicklung in der Region Stuttgart die positive konjunkturelle Gesamtsituation in Deutschland sehr gut wider. Der Wirtschaftsraum Stuttgart profitiert in großem Maße von den ansässigen Unternehmen aus der Automobilindustrie (Daimler, Porsche), Elektrotechnik (Bosch) und IT-Branche (HP). Sie gehören zu den Weltmarktführern, wenngleich die Branchen vor starken Herausforderungen hinsichtlich des technologischen Wandels sowie der zunehmenden Konkurrenz aus China und dem Silicon Valley stehen.

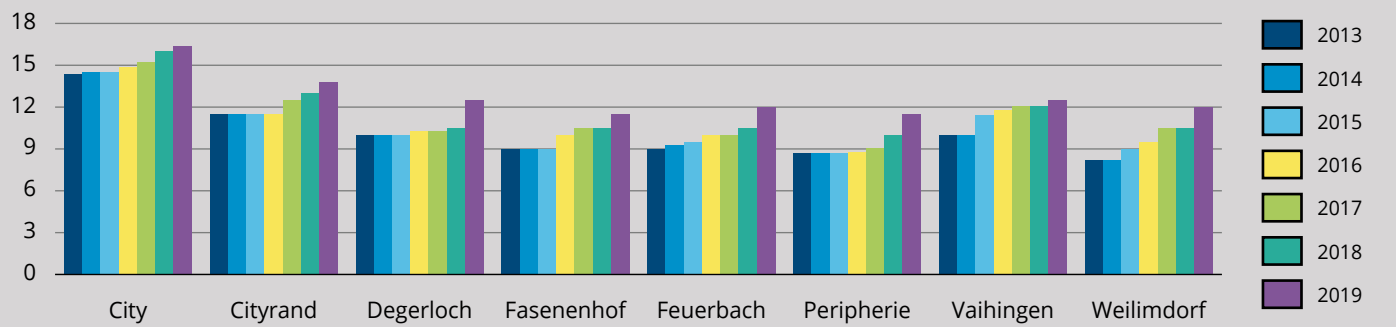
© bulwiengesa AG 2020 – P1810-4962

Spitzenmieten für Büroflächen in der Stadt Stuttgart nach Teilräumen
Euro/qm MFG, 2013 bis 2019



Quelle: RIWIS, Erhebungen bulwiengesa AG

Durchschnittsmieten für Büroflächen in der Stadt Stuttgart nach Teilräumen
Euro/qm MFG, 2013 bis 2019



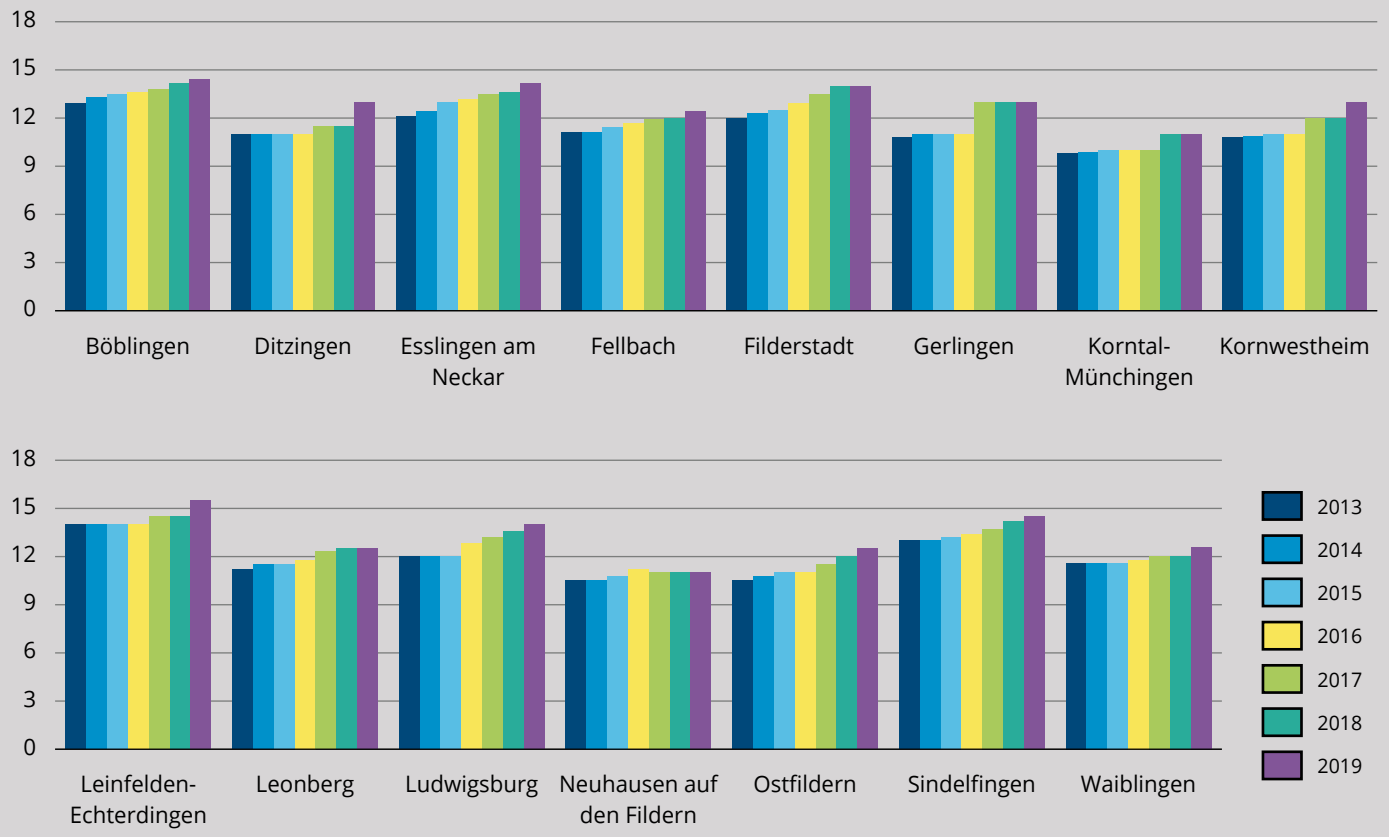
Quelle: RIWIS, Erhebungen bulwiengesa AG

2020 lag das Spitzenmiet-niveau der Stadt bei 23,50 Euro/qm MFG und damit auf historischem Höchststand

© bulwiengesa AG 2020 – P1810-4962

Spitzenmieten für Büroflächen in den Umlandkommunen

Euro/qm MFG, 2013 bis 2019

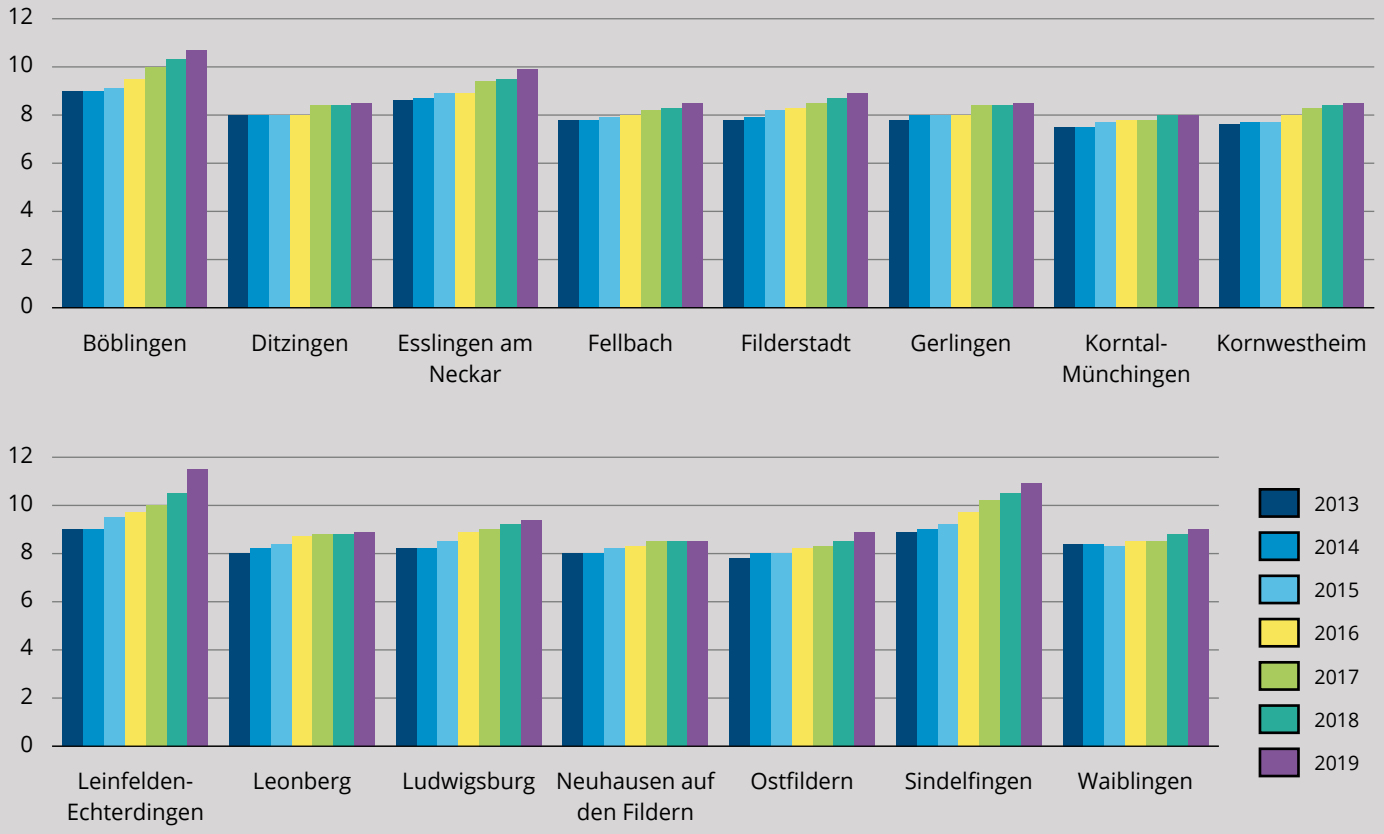


Quelle: RIWIS, Erhebungen bulwiengesa AG

Mit einem Wachstum von 20 % legten die Spitzenmieten in Kornwest-heim und Gerlingen seit 2013 am stärksten zu

Durchschnittsmieten (zentrale Lagen) für Büroflächen in den Umlandkommunen

Euro/qm MFG, 2013 bis 2019



Quelle: RIWIS, Erhebungen bulwiengesa AG

»

Teils erheblicher Anstieg des Mietniveaus im Umland Stuttgarts seit 2013 aufgrund zunehmender Flächenknappheit

Büroflächenbestand

» Büroflächenbestand Region Stuttgart

Im Rahmen der Büroflächenbestandserhebung in der Region Stuttgart wurden 16,88 Mio. qm MFG ermittelt, davon 7,42 Mio. qm MFG im Stadtgebiet und 9,46 Mio. qm MFG in den Landkreisen. Damit stieg der Büroflächenbestand in der Region seit der Büroflächenbestandserhebung 2012 um rd. +1.359 Tsd. qm MFG an.
Innerhalb der Landkreise verfügt Esslingen mit 2,42 Mio. qm MFG über das größte Bestandsvolumen. Es folgen die Landkreise Ludwigsburg (2,28 Mio. qm MFG), Böblingen (1,99 Mio. qm MFG) und der Rems-Murr-Kreis mit 1,81 Mio. qm MFG. Göppingen ist mit 965.075 qm MFG der Landkreis mit dem kleinsten Büroflächenbestand im Umland Stuttgarts.

Gleichzeitig ist die Zahl der Bürobeschäftigten gegenüber 2012 um +12,8 % angestiegen und beträgt in der Region knapp 612 Tsd. Gut 57 % der Bürobeschäftigten arbeiten in den Landkreisen, knapp 43 % in der Landeshauptstadt.
Die Erhebung basiert einerseits auf einer Vollerhebung des Stadtgebiets Stuttgart und der ausgewählten 15 Umlandkommunen. Zur Berechnung des Flächenbestands für die Landkreise im Untersuchungsraum wurde eine näherungsweise Berechnung auf Basis der Bürobeschäftigten vorgenommen.
Innerhalb dieser Studie wurden über 3.200 Objekte mit über 11,0 Mio. qm MFG Bürofläche konkret erfasst. In Flächen unter 500 qm MFG wird in Stadt und Umland ein kumulierter Bestand von rd. 790 Tsd. qm MFG ermittelt.

»

16,88 Mio. qm MFG beträgt der gesamte Büroflächenbestand der Region Stuttgart

Büroflächenbestand der Landkreise in der Region Stuttgart
über Bürobeschäftigte ermittelt, Tsd. qm MFG

				Veränderung 2006-2012		Veränderung 2012-2019	
	2006	2012	2019	anteilig	absolut	anteilig	absolut
Böblingen	1.665	1.802	1.989	8,2 %	137	10,4 %	188
Esslingen	2.056	2.161	2.415	5,1 %	105	11,7 %	253
Göppingen	859	902	965	5,0 %	43	7,0 %	63
Ludwigsburg	1.817	1.993	2.281	9,7 %	177	14,4 %	288
Rems-Murr-Kreis	1.511	1.617	1.811	7,0 %	106	12,0 %	195
Summe Umlandkreise	**7.908**	**8.475**	**9.461**	**7,2 %**	**567**	**11,6 %**	**986**
Stuttgart	6.820	7.044	7.416	3,3 %	224	5,3 %	373
Region Stuttgart	**14.727**	**15.519**	**16.878**	**5,4 %**	**792**	**8,8 %**	**1.359**

Quelle: RIWIS, Statistische Landesämter, Erhebungen bulwiengesa AG

© bulwiengesa AG 2020 – P1810-4962

Büroflächenbestand der Kommunen im Untersuchungsraum

	2006	2012	2019	Veränderung 2006-2012 anteilig	Veränderung 2006-2012 absolut	Veränderung 2012-2019 anteilig	Veränderung 2012-2019 absolut
Flächen objektscharf erfasst, inkl. Schätzwert für Kleinflächen <500 qm, Tsd. qm MFG							
15 Umlandkommunen	3.654	3.902	4.468	6,8 %	248	14,5 %	566
Stadt Stuttgart	6.820	7.044	7.416	3,3 %	224	5,3 %	373
Summe Untersuchungsraum	**10.474**	**10.946**	**11.884**	**4,5 %**	**472**	**8,6 %**	**938**
Flächen >500 qm objektscharf erhoben, Tsd. qm MFG							
Böblingen	380	425	550	12,0 %	46	29,3 %	124
Ditzingen	94	101	162	8,2 %	8	60,2 %	61
Esslingen am Neckar	304	305	366	0,2 %	1	20,1 %	61
Fellbach	277	318	309	14,5 %	40	-2,7 %	-8
Filderstadt	134	168	199	25,2 %	34	18,6 %	31
Gerlingen	75	69	84	-8,1 %	-6	20,4 %	14
Korntal-Münchingen	72	82	89	12,9 %	9	9,7 %	8
Kornwestheim	128	95	139	-25,4 %	-32	45,4 %	43
Leinfelden-Echterdingen	417	429	474	2,9 %	12	10,4 %	45
Leonberg	188	168	178	-10,9 %	-21	6,1 %	10
Ludwigsburg	426	462	546	8,6 %	37	18,0 %	83
Neuhausen auf den Fildern	27	35	53	29,1 %	8	52,0 %	18
Ostfildern	153	156	164	1,4 %	2	5,2 %	8
Sindelfingen	568	598	628	5,3 %	30	5,0 %	30
Waiblingen	194	189	204	-2,6 %	-5	8,0 %	15
Summe 15 Umlandkommunen	**3.437**	**3.599**	**4.144**	**4,7 %**	**162**	**15,1 %**	**545**
Stadt Stuttgart	6.311	6.591	6.948	4,4 %	280	5,4 %	357
Untersuchungsraum gesamt	**9.748**	**10.191**	**11.092**	**4,5 %**	**443**	**8,8 %**	**902**

Quelle: RIWIS, Statistische Landesämter, Erhebungen bulwiengesa AG

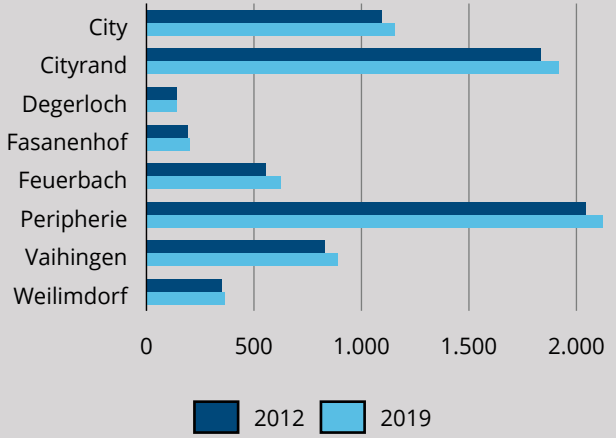
»

Der Büroflächenbestand der Umlandmärkte ist mit +14,5 % deutlich stärker gewachsen als der städtische Flächenbestand +5,3%

© bulwiengesa AG 2020 – P1810-4962

Bestandsentwicklung Stadt Stuttgart

Büroflächenbestand Stadt Stuttgart
Teilräume, inkl. Kleinflächen <500 qm, Tsd. qm MFG



Quelle: RIWIS, Statistische Landesämter, Erhebungen bulwiengesa AG

Büroflächenbestand Stadt Stuttgart
Teilräume, inkl. Kleinflächen <500 qm, Tsd. qm MFG

	2012	2019	Veränderung 2012-2019		Neubau 2012-2019
City	1.097	1.156	5,4 %	60	94
Cityrand	1.835	1.917	4,4 %	82	140
Degerloch	141	142	0,4 %	1	1
Fasanenhof	191	200	4,9 %	9	13
Feuerbach	555	625	12,5 %	69	108
Peripherie	2.045	2.123	3,8 %	78	139
Vaihingen	830	889	7,0 %	58	79
Weilimdorf	349	364	4,2 %	15	24
Stadt Stuttgart	**7.044**	**7.416**	**5,3 %**	**372**	**598**

Quelle: RIWIS, Statistische Landesämter, Erhebungen bulwiengesa AG

» Büroflächenbestand in der Stadt Stuttgart

Der erhobene Büroflächenbestand konzentriert sich besonders auf den Cityrand mit 1,92 Mio. qm MFG und auf periphere Lagen mit 2,12 Mio. qm MFG. Zusammen entfallen somit fast 55 % des gesamten objektscharf erhobenen Büroflächenbestands im Stuttgarter Stadtgebiet auf diese Teilräume. Mit einem Büroflächenanteil von rund 30 % in der Peripherie liegen knapp ein Drittel der Flächen außerhalb der innerstädtischen Bereiche und der Bürozentren.

Größere strukturelle Veränderungen seit der letzten Bestandserhebung in 2012 sind nur vereinzelt gegeben. Der größte relative Flächenzuwachs lässt sich im Teilraum Feuerbach erkennen.

Absolut war die Bautätigkeit im Teilraum Cityrand mit rund 140 Tsd. qm MFG am höchsten, hier lag der Flächenzuwachs aufgrund von Abrissen und Umnutzungen jedoch nur bei +4 %, bzw. +82 Tsd. qm MFG.

» Flächen konzentrieren sich auf Cityrand und Peripherie

» Büroteilraum Feuerbach mit dem größten relativen Flächenwachstum in Stuttgart

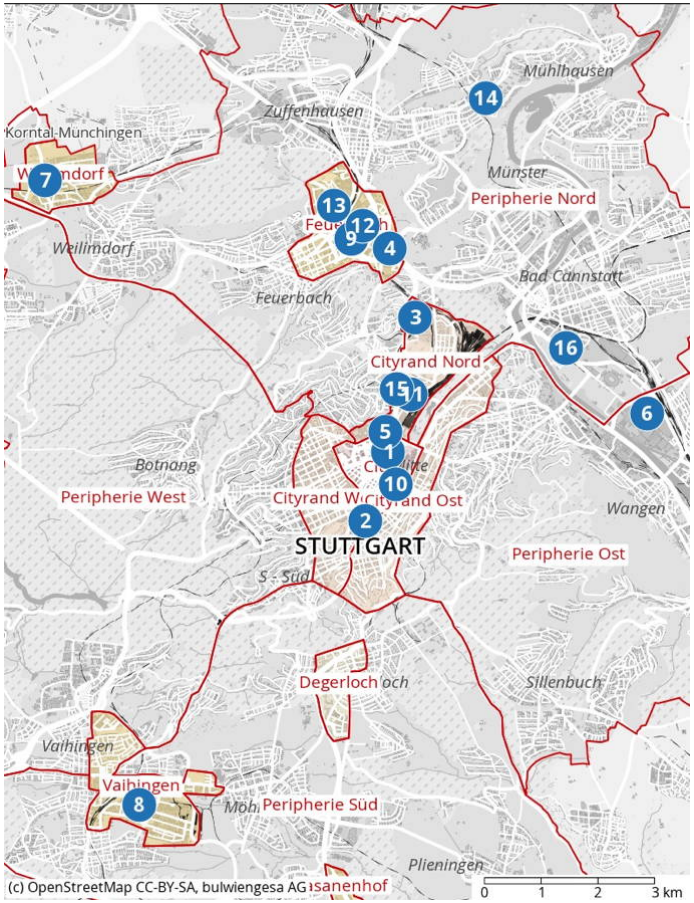
© bulwiengesa AG 2020 – P1810-4962

Ausgewählte Büroflächenneubauten in der Stadt Stuttgart

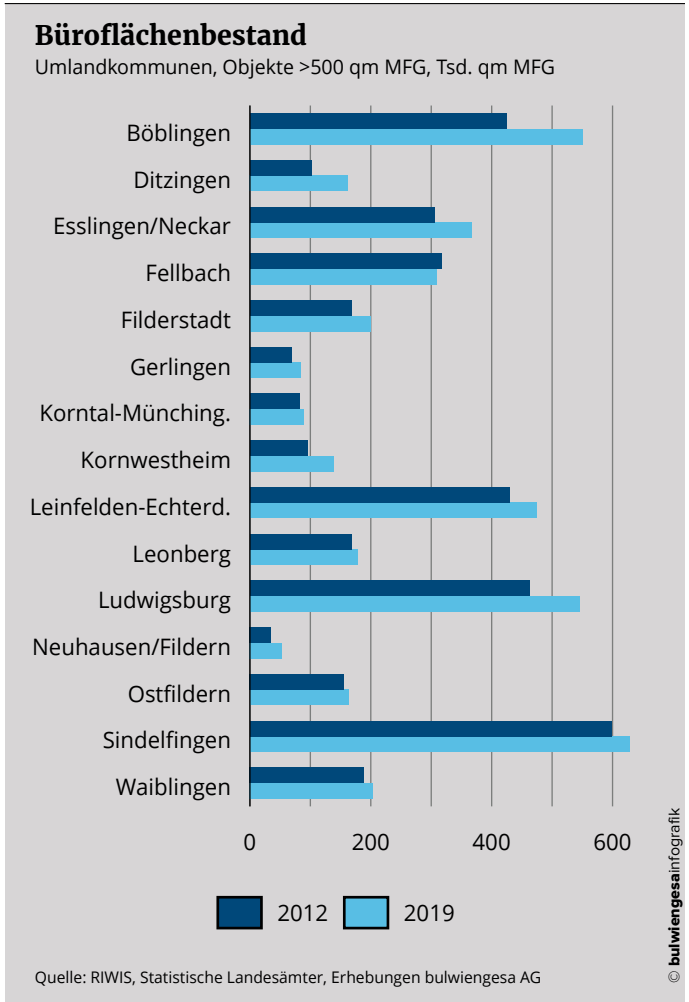
zwischen 2012 und 2020

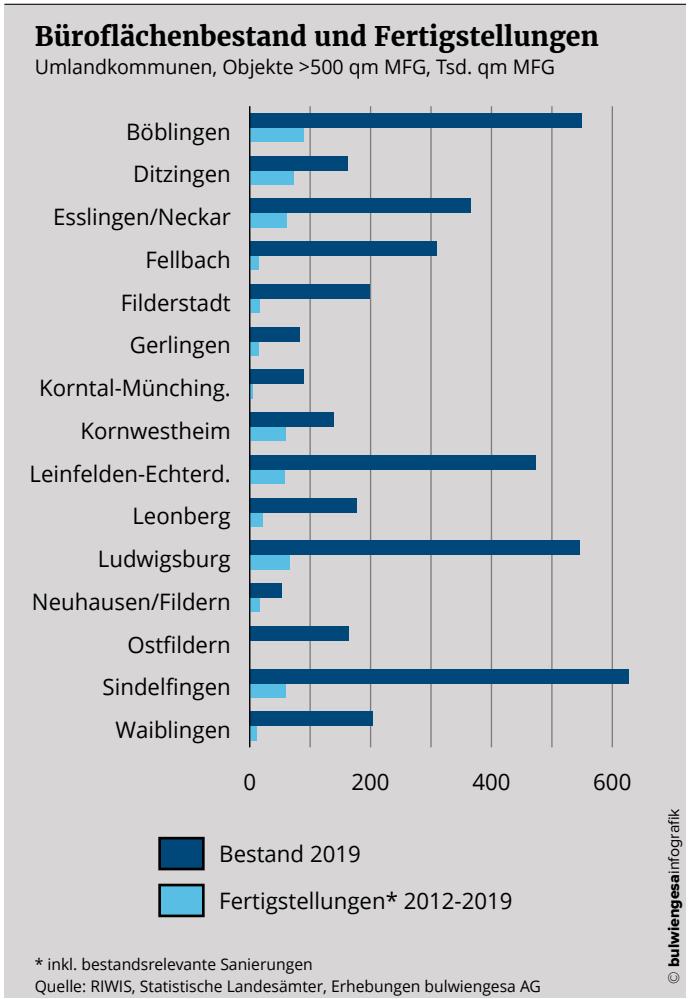
Nr.	Objekt	Adresse	Teilraum	Projektentwickler	qm MFG	Baujahr
1	Bülow Carré	Lautenschlagerstr. 21-23	City	Bülow	21.700	2013
2	Caleido	Tübinger Str. 43, Paulinenstr. 23, Feinstraße	Cityrand West	Hochtief	13.800	2013
3	AOK Löwentorbogen	Presselstraße, Heilbronnerstraße 184	Cityrand Nord	AOK	15.000	2013
4	Oasis II	Leitzstraße 47, Heilbronner Str. 267-287	Feuerbach	GIEAG	15.700	2015
5	City Gate	Kriegsbergstraße 11	City	The Carlyle Group	15.320	2015
6	Gebäude 128 Daimler	Mercedesstraße	Peripherie Ost	Daimler AG	40.000	2015
7	HQ Vector Informatik	Holderäckerstraße 36, Hemminger Straße	Weilimdorf	Vector Informatik	16.000	2016
8	KNV Zentrale	Industriestraße 23	Vaihingen	Blue Estate	12.496	2016
9	IT Campus Feuerbach	Siemenstr., Borsigstr., Affalterstr., Kruppstr.	Feuerbach	Robert Bosch	25.000	2017
10	Dorotheen Quartier	Sporerstraße 19	City	E. Breuninger	26.000	2017
11	Europe - Plaza	Stockholmer Platz 1	Cityrand Nord	Fay Immobilien	17.000	2017
12	Technologiezentrum Borsigstraße TC-1	Borsigstraße 22-24 / Kruppstraße 31-33	Feuerbach	DIBAG Industriebau	23.000	2017
13	Bosch	Siegelbergstraße 1	Feuerbach	Robert Bosch	30.000	2017
14	Deutsche Rentenversicherung	Adalbert-Stifter-Straße, Mönchfeldstraße	Peripherie Nord	Deutsche Rentenversicherung	20.000	2018
15	LOOK 21	Türlenstraße 2, Heilbronner Straße	Cityrand Nord	Südwestmetall	21.000	2019
16	Volksbank Neckarpark	Daimlerstraße 129, 131, 133	Peripherie Nord	DIBAG Industriebau	18.800	2019

Quelle: Erhebungen bulwiengesa AG; Stand Mai 2020



Bestandsentwicklung Umland





In den Umlandkommunen stieg der Flächenbestand gesamt um rd. 545 Tsd. qm MFG bzw. +15 %

Von 2012 bis Ende 2019 hat Böblingen mit rd. +90 Tsd. qm den stärksten Flächenzuwachs. Ditzingen, Esslingen, Ludwigsburg, Kornwestheim, Leinfelden-Echterdingen und Sindelfingen wiesen alle eine Neubaufertigstellungen um 60 Tsd. qm MFG auf (58 Tsd. bis 73 Tsd. qm). Anteilig nahm der Flächenbestand in Neuhausen (+51,9 %) und Ditzingen (+60,2 %) am stärksten zu. In Ditzingen v. a. durch den Neubau der Thales Firmenzentrale mit rd. 50 Tsd. qm. In Neuhausen ist der Bestand mit 53 Tsd. qm bereits äußerst gering, so wirkten die Fertigstellungen von Fanuc und ThyssenKrupp bereits stark bestandserhöhend.

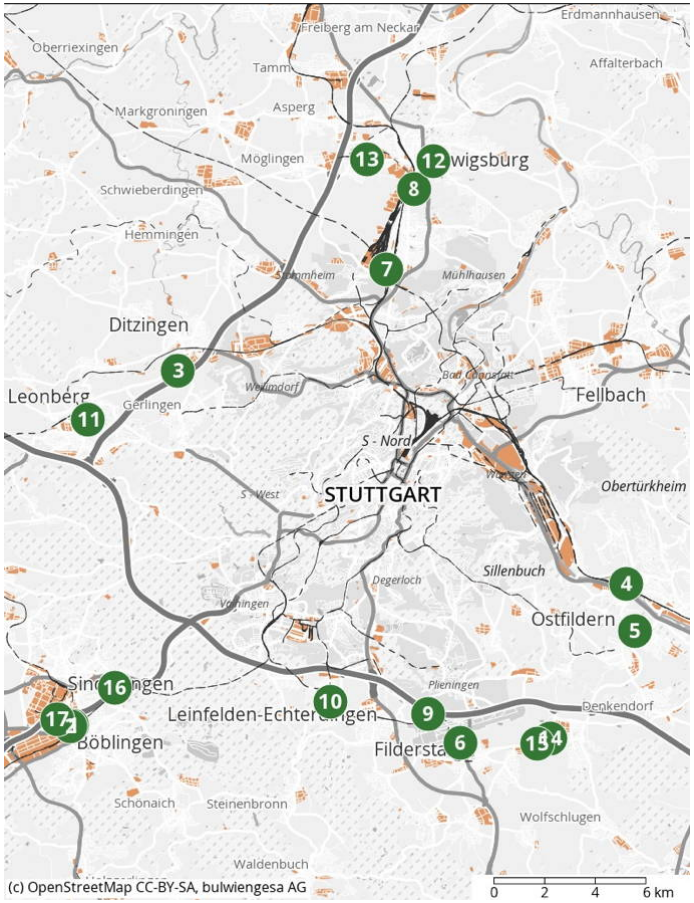
© bulwiengesa AG 2020 – P1810-4962

Ausgewählte Büroflächenneubauten in den Umlandkommunen

zwischen 2012 und 2020

Nr.	Kommune	Objekt	Adresse	Projektentwickler	qm MFG	Baujahr
1	Böblingen	Airfield Office	Konrad-Zuse-Straße	Real I.S. AG	8.700	2019
2	Böblingen	Lift-Off	Charles-Lindbergh-Straße 7	Sparkasse Pforzheim Claw	8.400	2018
3	Ditzingen	Thales Zentrale	Thalesplatz 1	Antirion SGR	50.000	2014
4	Esslingen am Neckar	KSK Haus des Kunden	Bahnhofstraße 8	KSK Essl.-Nürtingen	18.000	2018
5	Esslingen am Neckar	Festo Automation Center	An der Aufstiegsstraße	Festo AG	9.500	2015
6	Filderstadt	Airport-Business-Center IV	Rita-Maiburg-Straße 40	Manz Stiftung	7.500	2018
7	Kornwestheim	Gienger Logistikzentrum	Kreidlerstraße 13	Wilhelm Gienger GmbH & Co. KG	6.900	2015
8	Kornwestheim	W&W Campus 1. BA	Tambourstraße	Wüstenrot und Württembergische	17.700	2017
9	Leinfelden-Echterdingen	SKYLOOP	Flughafenstraße 59-61	Flughafen Stuttgart GmbH (FSG)	33.000	2016
10	Leinfelden-Echterdingen	Bosch Powertools	Max-Lang-Straße	Robert Bosch GmbH	9.000	2018
11	Leonberg	Neues Rathaus	Belforter Platz 1	Stadt Leonberg	7.900	2016
12	Ludwigsburg	Kreishaus II	Eugenstraße	LK Ludwigsburg	7.500	2017
13	Ludwigsburg	Mann + Hummel	Schwieberding. Str. 126	Mann+Hummel	24.000	2016
14	Neuhausen a. d. Fildern	Fanuc Trainings-Akademie	Bernhäuser Straße 36	FANUC FA Deutschland	7.600	2015
15	Neuhausen a. d. Fildern	ThyssenKrupp	Bernhäuser Straße 45	ThyssenKrupp Aufzugswerke GmbH	8.700	2015
16	Sindelfingen	Bitzer Büroturm	Tilsiter Straße 1	Bitzer Kühlmasch.	10.000	2019
17	Sindelfingen	AKKA	Flugfeld Allee 12	AKKA Group	21.000	2015

Quelle: Erhebungen bulwiengesa AG; Stand Mai 2020



Büroflächenleerstand

» Büroflächenleerstand im Untersuchungsraum

Im Rahmen der Untersuchung wurden Leerstände von 115.920 qm MFG objektscharf in der Landeshauptstadt und 100.364 qm MFG in den Umlandkommunen ermittelt, die sich auf 103 Gebäude in der Landeshauptstadt und 112 in den Umlandkommunen verteilen. Somit liegt ein objektscharf erfasster Leerstand von 216.284 qm MFG im Untersuchungsraum vor, was in Relation zum objektscharf erhobenen Büroflächenbestand im Untersuchungsraum einer Leerstandsrate von rd. 2,0 % entspricht.

Büroflächenleerstand im Untersuchungsraum
qm MFG

	Stadt Stuttgart	15 Umland-kommunen
Büromarktstudie 2020		
Objektscharf in Gebäuden >500 qm MFG	115.920	100.364
Kleinflächen + nicht zuordnenbarer Leerstand	29.580	29.000
Gesamtleerstand Q1/2020	145.500	129.364
Büromarktstudie 2013		
Gesamtleerstand Q1/2013	347.581	204.416
Veränderung 2013 zu 2020	-58 %	-37 %

Quelle: RIWIS, Erhebungen bulwiengesa AG

Außerdem wurden zusätzlich 29.000 qm MFG Leerstand im Umland und 29.580 qm MFG Leerstand in der Stadt aus nicht objektscharf erfassten, kleinteiligen, bzw. nicht zuzuordnenden Bürostrukturen erfasst. Somit ergibt sich ein Gesamtleerstand von 145.500 qm MFG für die Stadt Stuttgart und 129.364 qm MFG für das Umland. Im Vergleich zur Studie 2013 ist ein deutlicher Leerstandrückgang sowohl in der Stadt Stuttgart als auch im Umland gegeben. Im Umland ist der Leerstand um -37 % und in der Stadt sogar um -58 % zurückgegangen. Die Leerstandsrate für den gesamten Untersuchungsraum inklusive nicht objektscharf erfasster, kleinteiliger Bürostrukturen liegt bei 2,3 %.

» Büroflächenleerstand in der Stadt Stuttgart

Größter absoluter Leerstand in der Peripherie Nord. Höchste Leerstandsrate bei relativ kleinen Bürobeständen in den Teilräumen Degerloch und Fasanenhof.

» Büroflächenleerstand in den Umlandkommunen

Filderstadt mit prozentual höchstem Leerstand, gefolgt von Leinfelden-Echterdingen mit 5,7 %. In Leinfelden ist absolut mit rund 11.000 qm MFG das größte Flächenangebot vorhanden.

»

2 % Leerstand im gesamten Untersuchungsraum

© bulwiengesa AG 2020 – P1810-4962

Büroflächenleerstand nach Teilräumen

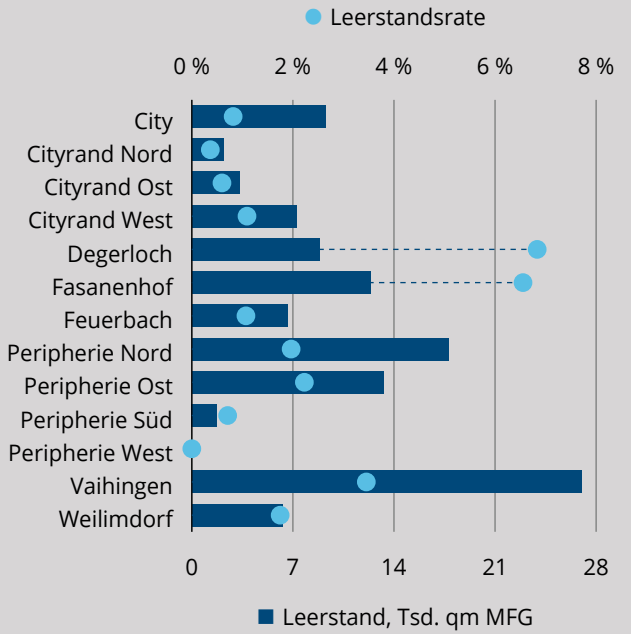
Stadt Stuttgart, Objekte ≥500 qm MFG, Q1/2020

Teilräume	Bestand qm MFG	Leerstand qm MFG	Leerstand Rate	Komplettleerstand* qm MFG	Komplettleerstand* Anzahl Objekte
City	1.129.299	9.236	0,8 %	0	0
Cityrand Nord	603.507	2.210	0,4 %	880	1
Cityrand Ost	551.360	3.290	0,6 %	2.000	1
Cityrand West	665.651	7.269	1,1 %	3.465	1
Degerloch	129.939	8.880	6,8 %	0	0
Fasanenhof	188.999	12.386	6,6 %	0	0
Feuerbach	617.065	6.610	1,1 %	5.100	2
Peripherie Nord	903.987	17.765	2,0 %	4.974	4
Peripherie Ost	596.067	13.275	2,2 %	2.520	2
Peripherie Süd	244.664	1.736	0,7 %	0	0
Peripherie West	177.404	0	0,0 %	0	0
Vaihingen	781.846	26.996	3,5 %	13.400	2
Weilimdorf	358.504	6.267	1,7 %	0	0
Summe Objektscharf ≥500 qm MFG	**6.948.292**	**115.920**	**1,7 %**	**32.339**	**13**
Gesamt inkl. Kleinflächen und ohne Leerstand ohne Zuordnung	**7.416.411**	**145.500**	**2,0 %**		

* Gebäude mit einem Leerstand von mindestens 80 %
Quelle: RIWIS, Erhebungen bulwiengesa AG

Büroflächenleerstand nach Teilräumen

Stadt Stuttgart, Objekte ≥500 qm MFG, Q1/2020



Quelle: RIWIS, Erhebungen bulwiengesa AG

Büroflächenleerstand in den Kommunen im Untersuchungsraum

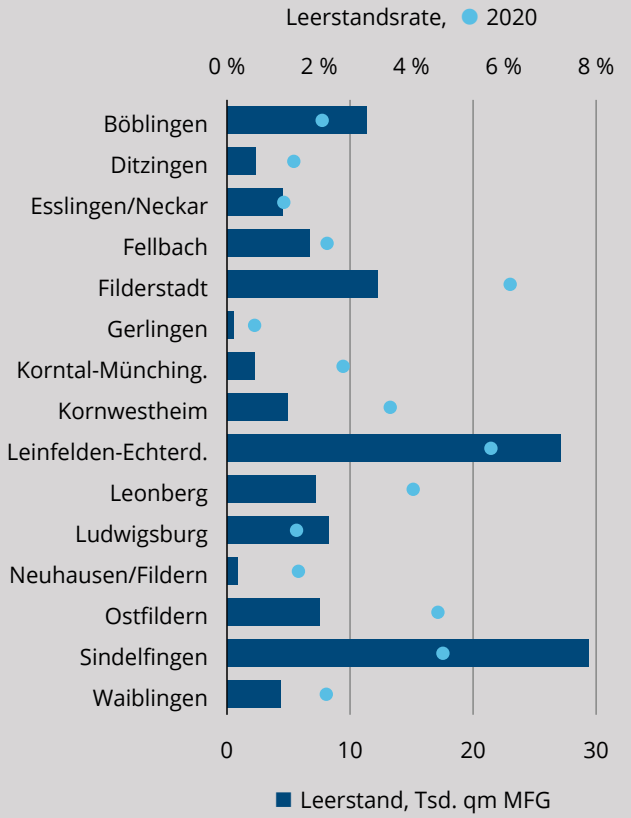
qm MFG, Q1/2020

Kommunen	Bestand qm	Leerstand, qm Objekte ≥500 qm objektscharf	Leerstand, qm Kleinflächen ohne Objekt-zuordnung	Leerstand gesamt qm	Leerstand gesamt Rate	Komplett-leerstand* qm	Komplett-leerstand* Anzahl Objekte
Böblingen	549.668	10.039	1.300	11.339	2,1 %	0	0
Ditzingen	162.302	1.600	750	2.350	1,4 %	1.600	1
Esslingen am Neckar	365.988	1.006	3.500	4.506	1,2 %	750	1
Fellbach	309.174	4.706	2.000	6.706	2,2 %	0	0
Filderstadt	199.441	11.540	700	12.240	6,1 %	0	0
Gerlingen	83.580	0	500	500	0,6 %	0	0
Korntal-Münchingen	89.475	1.351	900	2.251	2,5 %	0	0
Kornwestheim	138.508	4.000	900	4.900	3,5 %	0	0
Leinfelden-Echterdingen	473.658	23.193	3.900	27.093	5,7 %	11.440	2
Leonberg	177.880	4.378	2.800	7.178	4,0 %	0	0
Ludwigsburg	545.581	4.824	3.400	8.224	1,5 %	0	0
Neuhausen auf den Fildern	53.162	373	450	823	1,5 %	0	0
Ostfildern	163.777	3.687	3.800	7.487	4,6 %	2.600	2
Sindelfingen	627.888	27.082	2.300	29.382	4,7 %	804	1
Waiblingen	203.747	2.585	1.800	4.385	2,2 %	1.315	1
Gesamt	**4.143.829**	**100.364**	**29.000**	**129.364**	**3,1 %**	**18.509**	**8**

* Gebäude mit einem Leerstand von mindestens 80 %
Quelle: RIWIS, Erhebungen bulwiengesa AG

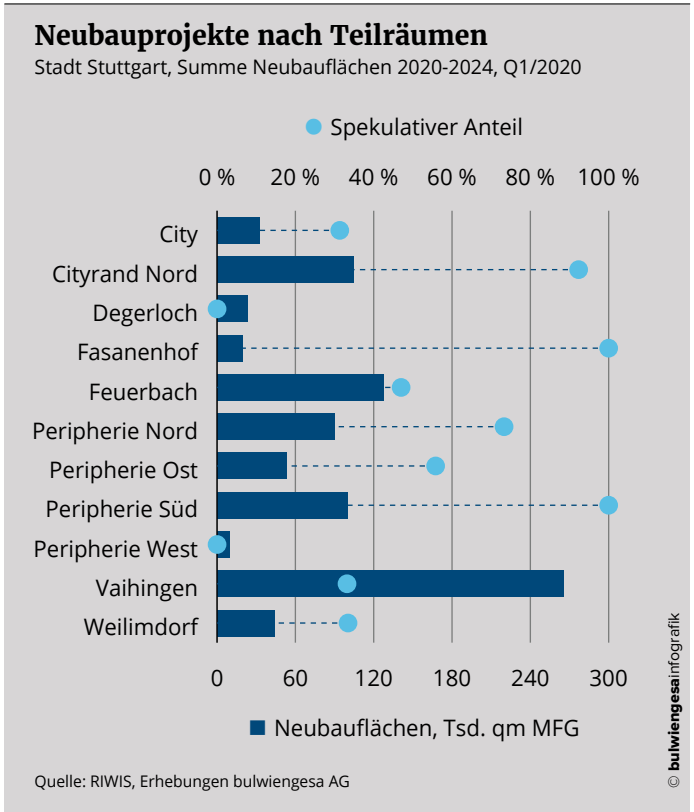
Büroflächenleerstand

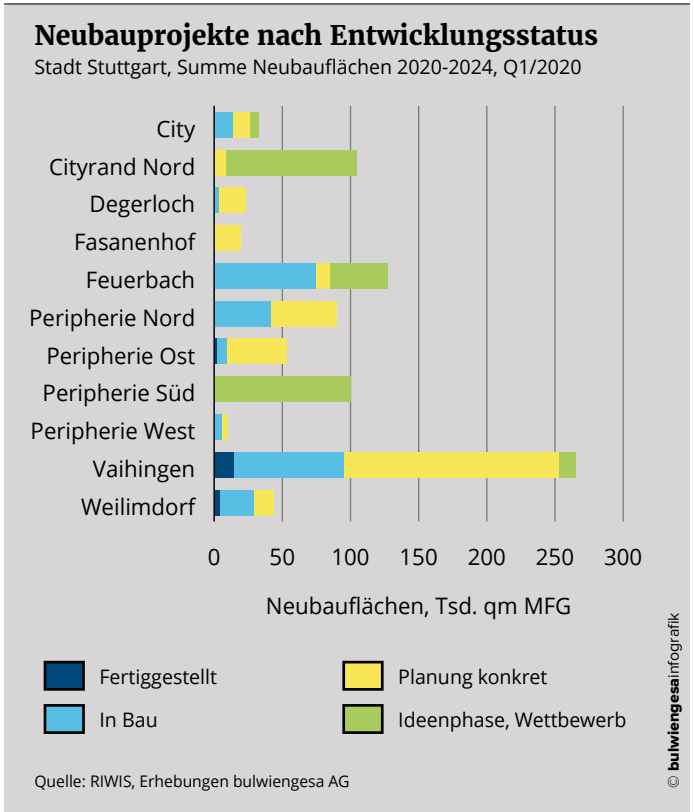
Umlandkommunen, qm MFG, Q1/2020



Quelle: RIWIS, Erhebungen bulwiengesa AG

Bauaktivität in der Stadt Stuttgart



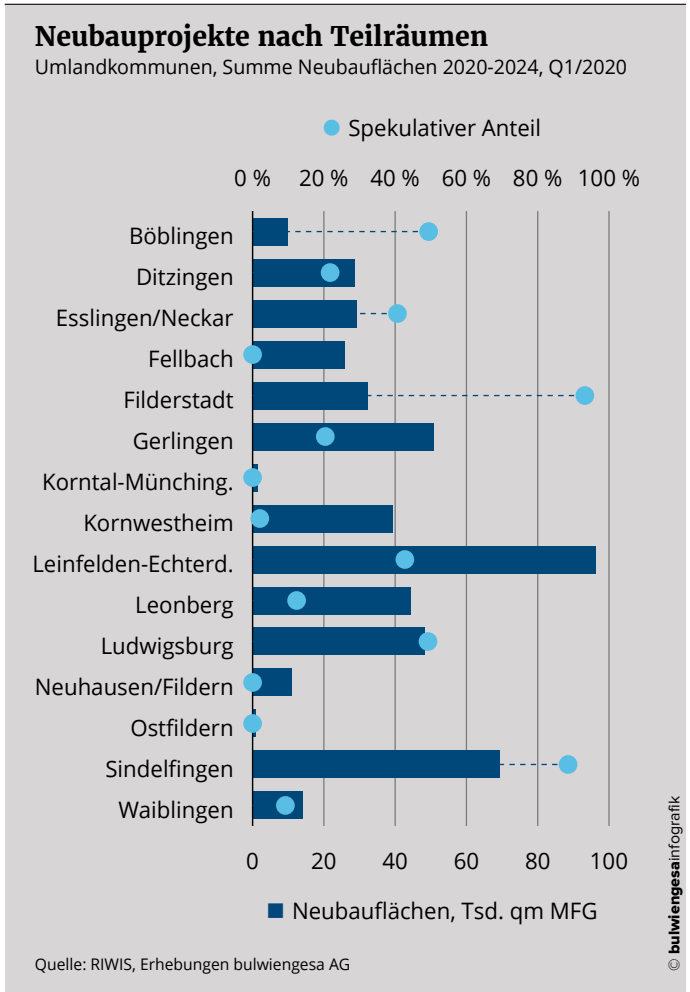


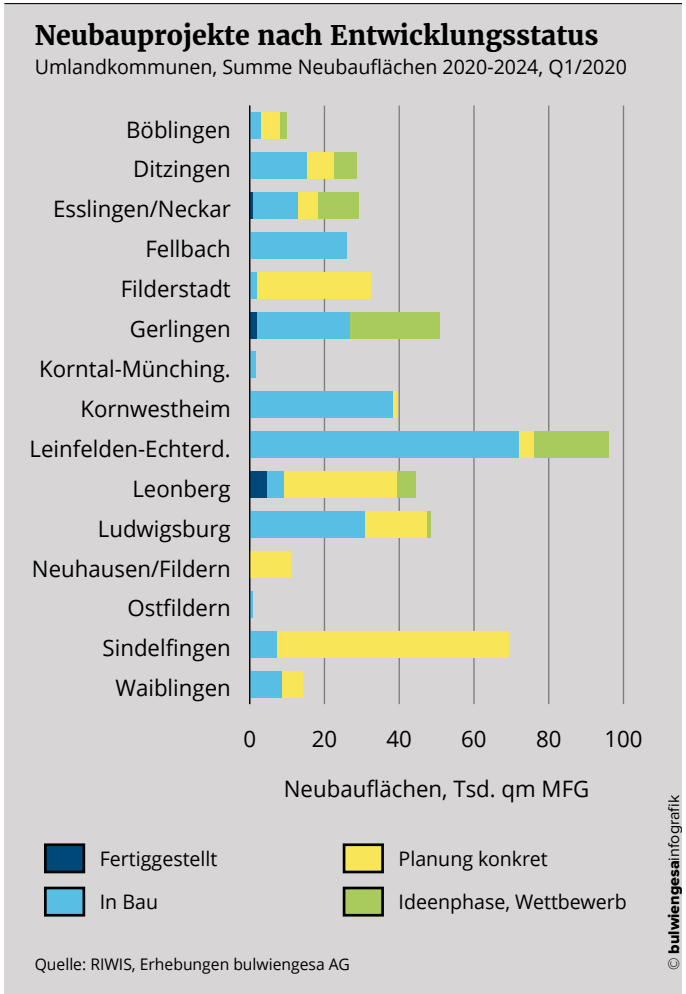
Bis 2024 werden in Stuttgart bis zu 870 Tsd. qm MFG Bürofläche neu entstehen

Die Projektpipeline im Stadtgebiet Stuttgart umfasst bis 2024 ein theoretisches Neubauvolumen von rd. 870 Tsd. qm MFG. Der Anteil Stand März 2020 unvermieteter, also spekulativer Flächen in allen Entwicklungsstadien, beträgt gegenwärtig ca. 56 % bzw. rd. 484,5 Tsd. qm MFG. Den höchsten erwarteten Flächenzuwachs weist mit ca. +265 Tsd. qm MFG der Büroteilraum Vaihingen auf.

© bulwiengesa AG 2020 – P1810-4962

Bauaktivität im Umland





In Leinfelden-Echterdingen wird mit 96 Tsd. qm MFG das größte Neubauvolumen bis 2024 erwartet

Im Umland sind theoretisch bis 2024 rund 502.000 qm realisierbar

Büroflächenpotenziale

» Flächenpotenzial im Untersuchungsraum

In die Flächenpotenzialerhebung flossen alle Grundstücke ein, die ein theoretisches Neubau- bzw. Nachverdichtungspotenzial von mindestens 1.000 qm MFG aufweisen, auf denen potenziell Büronutzung möglich ist bzw. sein wird. Die ermittelten Flächengrößen und Zeithorizonte sind theoretisch und haben nichts mit der realen Verfügbarkeit von baureifen Grundstücken zu tun.

Die ermittelten Büroflächenpotenziale in der Stadt und im Umland von Stuttgart addieren sich auf insgesamt 1,765 Mio. qm MFG. Davon sind 1.043.205 qm MFG in der Stadt Stuttgart und 722.283 qm MFG im Umland zu lokalisieren. Die Flächenpotenziale sind nach zeitlicher Verfügbarkeit differenziert. Etwa 440 Tsd. qm MFG sind sofort bzw. innerhalb eines Jahres aktivierbar, weitere 775 Tsd. qm MFG in einem Zeitrahmen von einem bis fünf Jahren und Potenziale für 552 Tsd. qm MFG 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 vom Umsetzungsinteresse seitens der Investoren oder möglicher Nutzer ab. Eine tatsächliche Flächenverfügbarkeit ist also nicht garantiert.

In Stuttgart konzentrieren sich die Flächen mehrheitlich am nördlichen Innenstadtrand sowie in Stadtteillagen. Im Umland befindet sich das Potenzial überwiegend auf bestehenden Gewerbegebieten bzw. zukünftigen Gewerbegebieten.

Büroflächenpotenziale Region Stuttgart
qm MFG

	Stadt	Umland	Region
Auswertung Projektpipeline			
Projektpipeline bis 2024	869.166	502.787	1.371.953
davon noch verfügbar	484.267	197.646	681.913
Auswertung Potenziale			
Sofort verfügbares Flächenpotenzial ohne Projektierungen	283.111	155.800	438.911
Flächen bebaubar in 1 bis 5 Jahren	522.750	252.013	774.763
Flächen bebaubar später als 5 Jahre	237.345	314.470	551.815
Summe noch verfügbar (Projekte und kurzfristige Potenziale)	**767.378**	**353.446**	**1.120.824**

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

»

1.765 Mio. qm MFG konnten an Büroflächenpotenzialen im Untersuchungsraum ermittelt werden

© bulwiengesa AG 2020 – P1810-4962

» Flächenpotenziale nach Cluster

Die identifizierten Potenzialflächen haben neben den Restriktionen des Planungsrechts eine unterschiedliche Eignung für die Nutzung als Bürostandorte. Für die Potenzialermittlung wurde jedes Grundstück in Bezug auf Lage und in Abhängigkeit der Widmung in drei Cluster eingeteilt. Jedem Cluster wurde ein Anteil an möglicher Bürofläche an der gesamten Potenzialfläche des Grundstücks zugeordnet.

So wird beispielsweise für G-Flächen innerhalb eines Bürozentrums ein sehr hoher Büroanteil unterstellt, in einem Mischgebiet in guter Wohnlage wird eher wenig neue Bürofläche entstehen. Das Vorgehen wurde für die Anwendung innerhalb der Kernstadt und in den Umlandkommunen leicht angepasst, um den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten, aber auch der unterschiedlichen Datenbasis gerecht zu werden.

Annahmen zum Büroanteil an möglicher BGF

	Cluster	Beschreibung	Anteil Büro
Stadt Stuttgart	A hoher Büroanteil	G-Fläche in Bürozentrum/guter Bürolage, oder M, MV in Bürozentrum/guter Bürolage	80-100 %
	B mittlerer Büroanteil	M-, MV-Fläche in zentraler Lage oder G-Fläche in mittlere Bürolagenqualität	30-50 %
	C geringer Büroanteil	G-Fläche in schlechter Bürolage, oder M in guter Wohnlage	20-30 %
Umland	A hoher Büroanteil	Gewerbegebiete mit hoher Dichte und guter Bürolage, sowie zentrale Lagen mit hohem Büroanteil im Umfeld	80-100 %
	B mittlerer Büroanteil	Gewerbegebiet mit moderatem BU-Anteil	30-50 %
	C geringer Büroanteil	Gewerbegebiet mit niedrigem BU-Anteil oder M-Flächen in zentraler Lage mit hohem Wohn-/Mischnutzungspotenzial	10-20 %

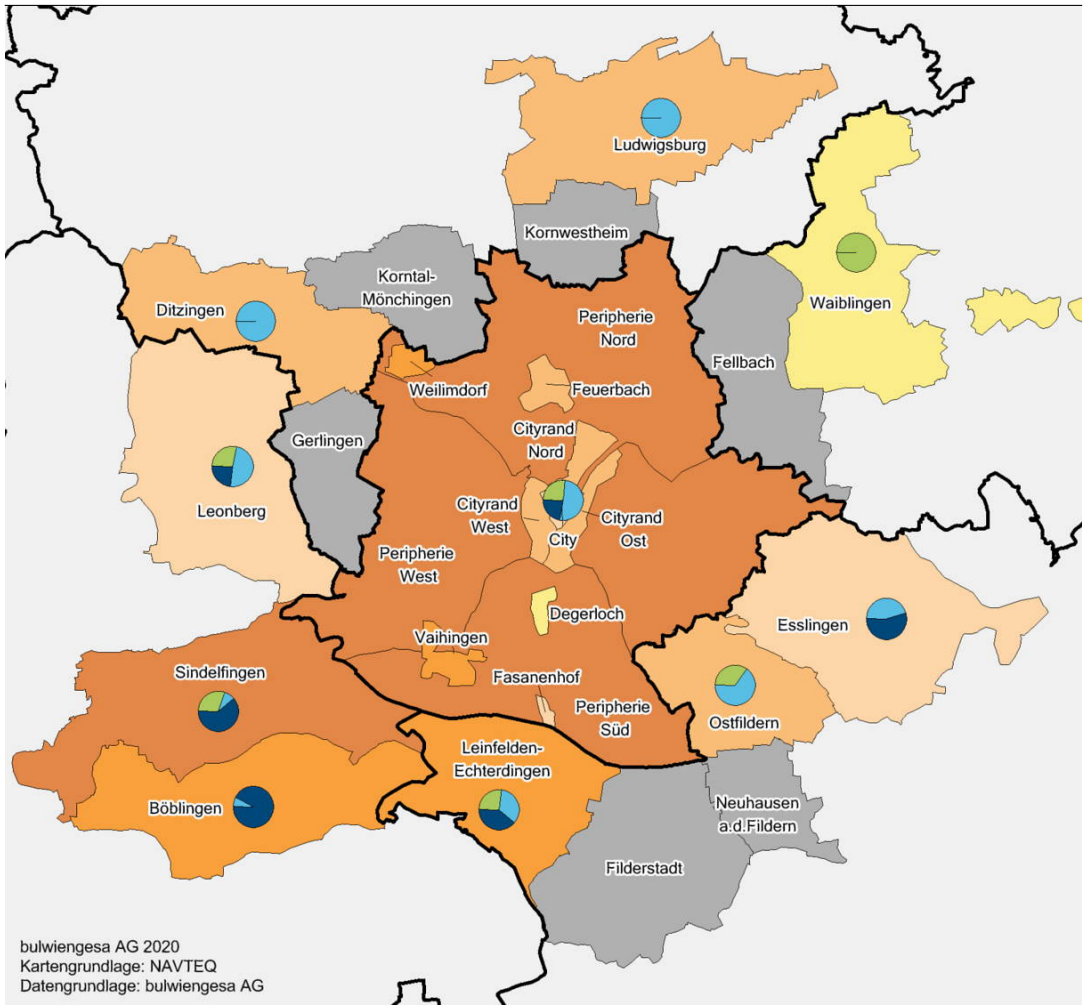
Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

Flächenpotenziale in Stadt und Umland

		qm MFG	Anteil
Verfügbarkeit	sofort	283.111	27 %
	1-5 Jahre	522.750	50 %
	>5 Jahre	237.345	23 %
Flächencluster	Cluster A	86.428	8 %
	Cluster B	499.497	48 %
	Cluster C	457.280	44 %
Summe Stadt Stuttgart		**1.043.205**	
Verfügbarkeit	sofort	155.800	22 %
	1-5 Jahre	252.013	35 %
	>5 Jahre	314.470	44 %
Flächencluster	Cluster A	178.213	25 %
	Cluster B	469.450	65 %
	Cluster C	74.620	10 %
Summe Umland		**722.283**	
Summe Region		**1.765.488**	

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

© bulwiengesa AG 2020 – P1810-4962



Flächenpotenziale und deren Verfügbarkeit

Region und Stadt Stuttgart, qm MFG

	sofort	1-5 Jahre	>5 Jahre	Summe
Region Stuttgart				
Böblingen		8.200	98.400	106.600
Ditzingen		61.500		61.500
Esslingen am Neckar		16.400	19.270	35.670
Leinfelden-Echterdingen	49.200	24.053	45.920	119.173
Leonberg	4.920	8.200	4.100	17.220
Ludwigsburg		71.340		71.340
Ostfildern	22.550	41.000		63.550
Sindelfingen	74.620	21.320	146.780	242.720
Waiblingen	4.510			4.510
Stadt Stuttgart	283.111	522.750	237.345	1.043.206

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

Büroflächenpotenziale (Tsd. qm MFG)
- 200 und mehr
- 100 bis 200
- 50 bis 100
- 10 bis 50
- bis 10
- keine

Büroflächenverfügbarkeit
- sofort
- 1-5 Jahre
- >5 Jahre

» Stadtgebiet Stuttgart –

Größte Potenziale in den Bürozentren und in der Peripherie

In Summe stechen insbesondere die Flächenpotenziale im Teilraum Peripherie Nord heraus, über alle Flächentypen sind dies knapp 400 Tsd. qm. Das NBS erfasst hier – insbesondere in den Stadtteilen Zuffenhausen, Feuerbach und Wangen – zahlreiche baulich eher extensiv genutzte Flächen, die derzeit noch von „einfacheren“ gewerblichen Nutzungen belegt sind. Hier sind neben dem Bau- und Planungsrecht jedoch insbesondere die Verwertungsinteressen der Eigentümer, sowie die für Büronutzung teilweise weniger geeigneten Standortqualitäten, die restriktiven Parameter für eine Inwertsetzung des Potenzials.

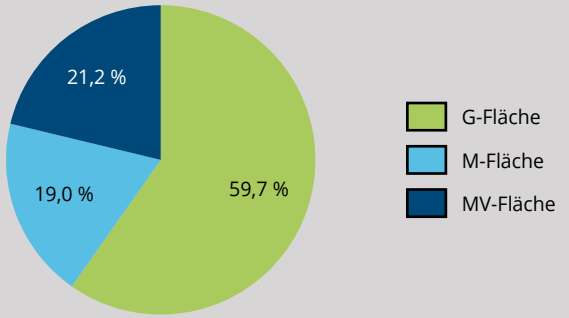
Büroflächenpotenziale in Stuttgart nach Teilräumen und Flächentyp

Teilraum	G-Fläche	M-Fläche	MV-Fläche	Summe	Anteil
City		27.004		27.004	2,6 %
Cityrand Nord		67.218	17.268	84.486	8,1 %
Cityrand Ost		14.801	0	14.801	1,4 %
Cityrand West		4.954	0	4.954	0,5 %
Degerloch	1.550	2.176	0	3.726	0,4 %
Fasanenhof	23.148			23.148	2,2 %
Feuerbach	85.198	3.757	5.028	93.983	9,0 %
Peripherie Nord	196.786	40.432	150.613	387.831	37,2 %
Peripherie Ost	76.541	22.340	19.542	118.424	11,4 %
Peripherie Süd	14.567	7.522	20.500	42.589	4,1 %
Peripherie West	4.221	0	1.519	5.740	0,6 %
Vaihingen	106.008	8.124	2.261	116.393	11,2 %
Weilimdorf	115.280		4.847	120.127	11,5 %
Summe	**623.300**	**198.328**	**221.578**	**1.043.206**	

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

Büroflächenpotenziale nach Flächentyp

Stuttgart

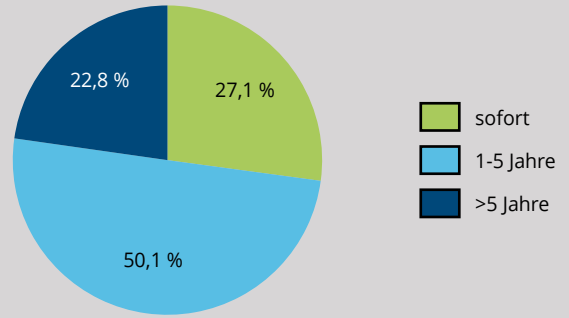


Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

© bulwiengesainfografik

Büroflächenpotenziale nach Verfügbarkeit

Stuttgart



Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

© bulwiengesainfografik

© bulwiengesa AG 2020 – P1810-4962

» Umlandkommunen –

bis zu 722 Tsd. qm MFG Bürofläche möglich

Im Stuttgarter Umland konzentriert sich das Büroflächenpotenzial primär in Leinfelden-Echterdingen, Sindelfingen und Böblingen. Alleine in diesen drei Städten könnten rd. 469 Tsd. qm MFG bzw. 65 % des gesamten Büroflächenpotenzials realisiert werden. Auch die Städte Ludwigsburg, Ostfildern und Ditzingen verfügen über relativ große Büroflächenpotenziale, jeweils zwischen 60 Tsd. und 70 Tsd. qm MFG. Hinsichtlich der zeitlichen Verfügbarkeit fällt auf, dass ein Großteil eher mittel- und langfristig aktivierbare Büroflächenpotenziale sind (78 %). Nur etwa 22 % der Büropotenzialflächen wären sofort verfügbar, also eine Fläche von rd. 156 Tsd. qm MFG.

Interessant ist auch, dass für 6 der 15 Untersuchungsgemeinden im Umland von Stuttgart gar keine Flächenpotenziale für Büroentwicklungen identifiziert werden konnten.

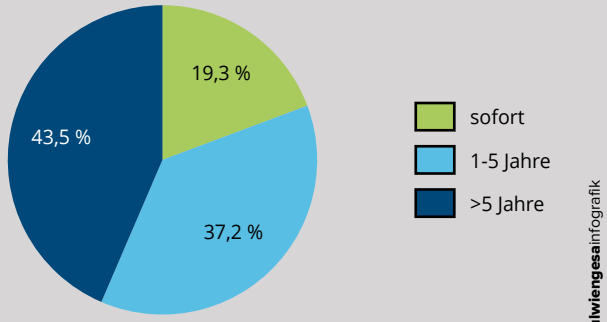
Büroflächenpotenziale in der Region Stuttgart nach Verfügbarkeit

Region Stuttgart	sofort	1-5 Jahre	>5 Jahre	Summe	Anteil
Böblingen		8.200	98.400	106.600	14,8 %
Ditzingen		61.500		61.500	8,5 %
Esslingen am Neckar		16.400	19.270	35.670	4,9 %
Leinfelden-Echterdingen	32.800	40.453	45.920	119.173	16,5 %
Leonberg	4.920	8.200	4.100	17.220	2,4 %
Ludwigsburg		71.340		71.340	9,9 %
Ostfildern	22.550	41.000		63.550	8,8 %
Sindelfingen	74.620	21.320	146.780	242.720	33,6 %
Waiblingen	4.510			4.510	0,6 %
Summe	**139.400**	**268.413**	**314.470**	**722.283**	

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

Büroflächenpotenziale nach Verfügbarkeit

Region Stuttgart

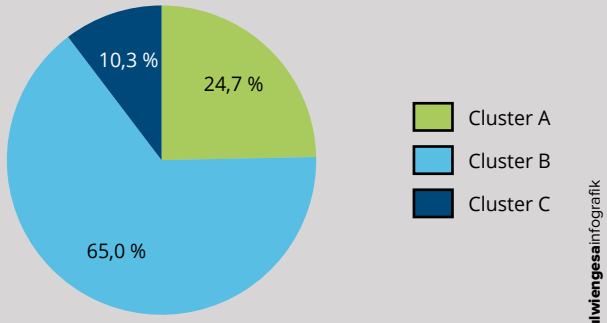


Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

© bulwiengesa infografik

Büroflächenpotenziale nach Flächencluster

Region Stuttgart



Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

© bulwiengesa infografik

© bulwiengesa AG 2020 – P1810-4962

Prognose Flächenbedarf und Nachfragestruktur

Marktorientierte Prognose des Büroflächenbedarfs in der Region Stuttgart bis 2030

	Stadt Stuttgart	Landkreis Böblingen	Landkreis Esslingen	Landkreis Göppingen	Landkreis Ludwigsburg	Rems-Murr-Kreis	**Region Stuttgart**
Bürobeschäftigtenzuwachs bis 2030	20.376	562	-675	-2.965	3.322	263	**20.883**
Flächen in qm MFG							
Rechnerischer Büroflächenbedarf bis 2030	580.680	14.668	-18.563	-78.869	86.372	7.496	**591.784**
Ersatzbedarf 2-3 %	111.246	49.737	60.365	24.127	57.019	45.284	**347.778**
Prestigestandorte 1-2 %	74.164	19.895	24.146	9.651	22.807	18.113	**168.777**
Unternehmensstrukturelle Änderungen 1-3 %	37.082	39.790	48.292	19.301	45.615	36.227	**226.308**
Exogener Nachfragedruck 1-3 %	74.164	39.790	48.292	9.651	45.615	36.227	**253.739**
Flächenreserven im Bestand (moderner Leerstand, Landkreise geschätzt)	101.704	19.895	24.146	9.651	22.807	18.113	**196.317**
nicht gedeckter Bedarf/Zusatzbedarf	**775.633**	**143.986**	**138.387**	**-25.790**	**234.620**	**125.233**	**1.392.069**
Ø Neubaubedarf p. a. in 11 Jahre 2020-2030	70.512	13.090	12.581	-2.345	21.329	11.385	**126.552**

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

» Rechnerischer Bedarf bei 1,4 Mio. qm

» Flächenbedarf im Umland bei etwa 620 Tsd. qm, in der Stadt bei 775 Tsd. qm

» Büroflächenbedarf in der Region Stuttgart bis 2030

Neben dem Bürobeschäftigtenwachstum als Motor für den zukünftigen Büroflächenbedarf ergeben sich in einem Verflechtungsraum noch andere Paramter welche den zukünftigen Bedarf beeinflussen:

» **Ersatzbedarf:** Neubau aufgrund veränderter baulicher und technischer Ansprüche, bzw. Alterung des Bestandes.

» **Prestigestandorte:** Repräsentative Standorte sind auf den Büromärkten der großen Städte immer gefragt.

» **Exogener Nachfragedruck:** In konjunkturstarken Phasen reagiert der Markt mit einem Rückgang von Leerstand und steigendem Neubauflächenbedarf. Dieser standortexogene Nachfrageeffekt führte in den letzten Jahren im Großraum Stuttgart teilweise zu Verlagerungen in das Umland.

» **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.

© bulwiengesa AG 2020 – P1810-4962

Fazit und Handlungsempfehlungen

» Dritte Auflage der Büromarktstudie Region Stuttgart während Corona

Seit Jahresbeginn bis zum Ende des dritten Quartals 2020 hat sich die Lage doch deutlich verändert. Der Einbruch des Flächenumsatzes im Stadtgebiet Stuttgart um rund 60 % verdeutlicht die aktuell schwierigen Rahmenbedingungen für den Büromarkt.

» Langfristige Corona-Effekte noch unklar

Insgesamt ist der Büroimmobilienmarkt – nicht nur in der Region Stuttgart – auf einer gedachten Corona-verursachten Skala zwischen Gewinn am einen und Verlust am anderen Ende noch auf Richtungssuche.

» Bürobeschäftigtenentwicklung und Flächeninanspruchnahme – Wieviel Büro brauchen wir noch?

Nicht nur die Anzahl der Bürobeschäftigten, sondern auch der Flächenverbrauch pro Kopf ist relevant für die zukünftige Nachfrage. Einerseits wird die Relevanz von Homeoffice-Regelungen in der Arbeitsorganisation zunehmen, was sich grundsätzlich komprimierend auf den Verbrauch auswirkt. Andererseits werden neue Arbeitsplatzkonzepte mehr Abstand der Mitarbeiter zueinander vorsehen. Kurzfristig könnten somit Betreiber von Flexible Workspaces von den notwendigen Anpassungen der Flächenkonzepte profitieren. Gleichzeitig könnte eine Ausweitung von Homeoffice einen Teil des Zusatzbedarfs, durch den erwarten Anstieg der Bürobeschäftigten, auffangen.

» Flächenangebot – Die Lage bleibt stabil

Auswirkungen durch Corona sind im Projektentwicklungsbereich zu erwarten – insbesondere Bauvorhaben mit geringen Vorvermietungsquoten dürften derzeit zurückgestellt werden. Das Leerstandsniveau ist bis zum dritten Quartal 2020 relativ konstant geblieben und wird gemäß der Prognose in den nächsten Jahren nur leicht ansteigen, aufgrund staatlich stabilisierter Nachfrage auf der Bürobeschäftigtenseite und einem reduzierten Angebot an neuen Büroflächen.

» Homeoffice – Neubaubedarf bleibt bestehen

Langfristig gehen wir von einem Anstieg von Bürotätigkeiten in Deutschland aus und akzeptieren, dass Homeoffice ein fester Bestandteil des Arbeitslebens bleiben wird. Gleichzeitig werden Bürogebäude weiterhin ihre Berechtigung haben. Die Anforderungen an die Flächen hinsichtlich Ausstattungsstandards, branchenspezifischen Bedürfnissen und Flächenkonzepten verändern sich und moderne Flächen werden benötigt.

» Büroflächenbedarf in der Region Stuttgart

Seit der ersten Büromarktstudie von bulwiengesa 2006/2007 hat sich das Kräfteverhältnis zwischen Stadtgebiet und Region verändert. Die Städte und Gemeinden im Umland haben an Bedeutung gewonnen. Die Herausforderung für die privaten und öffentlichen Akteure ist, in der Region ein ausreichendes Flächenangebot für moderne Büronutzung an für die Wirtschaft und die Gesamtbevölkerung geeigneten Standorten bereitzustellen.

»

Langfristige Effekte von Corona noch unklar

Flächenbedarfskomprimierende Effekte durch Homeoffice

Gleichzeitg Zusatzbedarf aufgrund von Arbeitsorganisation und neuen Flächenkonzepten

© bulwiengesa AG 2020 – P1810-4962

Auftraggeber:
Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH
Friedrichstraße 10
70174 Stuttgart

Projekt-Nr.: P1810-4962

München, 30. Oktober 2020

Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der bulwiengesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Gutachtens oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der bulwiengesa AG einzuholen.

München, 30. Oktober 2020

bulwiengesa AG • Berlin • Essen • Frankfurt am Main • Hamburg • München

Nymphenburger Straße 5
80335 München
www.bulwiengesa.de

Tel. +49 89 23 23 76-0
Fax +49 89 23 23 76-76
info@bulwiengesa.de

HypoVereinsbank München
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE17 7002 0270 4410 4330 58

Vorstand:
Ralf-Peter Koschny (Sprecher),
Thomas Voßkamp, Sven Carstensen
Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Bernhard H. Hansen

Hauptsitz: Berlin
Charlottenburg HRB 95407 B
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 164508347