

Zeichneten in 2013 insbesondere großflächige Deals ab 5.000 m² für einen überdurchschnittlichen Umsatz verantwortlich, hatten diese in der ersten Jahreshälfte 2014 mit ca. 22.200 m² und 3 Abschlüssen einen wesentlich geringeren Stellenwert. Auch im dritten Jahresquartal konnten lediglich 2 Eigennutzer mit mehr als 5.000 m² am Markt registriert werden. Hierunter befand sich mit ca. 40.000 m² Bürofläche jedoch der größte Eigennutzerdeal des laufenden Jahres. So entsteht in Untertürkheim derzeit ein Büroneubau für die Daimler AG, dessen Baubeginn bereits erfolgt ist. Mit der Fertigstellung wird im Sommer 2015 gerechnet. Dadurch nahm für das Gesamtjahr 2014 nicht nur der Anteil großflächiger Abschlüsse ab 5.000 m² am Flächenumsatz zu (ca. 36 %), auch erhöhte sich die Flächenquote der Eigennutzer auf ca. 29 %. Dies konterkariert die weitere Verteilung der Mietverträge nach Flächengröße im dritten Quartal, bei der insbesondere Einheiten im Segment bis 500 m² im Fokus standen. So entfielen mit 58 Abschlüssen mehr als 75 % der Mietverträge auf diese kleinteilige Kategorie. Weitere 14 Anmietungen wiesen eine Flächengröße von 500 bis 1.000 m² auf. Mit Ausnahme der beiden Eigennutzerdeals konnten im dritten Jahresquartal keine Abschlüsse mit mehr als 2.000 m² verzeichnet werden.

Leerstandsquote bleibt niedrig

Der Leerstand reduzierte sich zum Ende des dritten Quartals noch einmal geringfügig. Wurden zum Ende des Vorquartals ca. 315.600 m² registriert, so waren es zum 30.09.2014 mit ca. 312.800 m² weitere 2.800 m² weniger Bürofläche, die in den kommenden drei Monaten bezugsfertig sind. Hieraus resultiert bei einem Flächenbestand von ca. 7,5 Millionen m² eine Leerstandsquote von ca. 4,2 %. Dies ist der niedrigste Stand seit über 12 Jahren am Stuttgarter Büovermietungsmarkt und bedeutet einen weiteren Rückgang um 70 Basispunkte gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Auf Teilmarktebene sank der Leerstand insbesondere in den Zentrumsanlagen. So wurde in der Stuttgarter City ein Rückgang von 61.600 m² auf 57.900 m² verzeichnet, während sich die Entwicklung der verfügbaren Flächen in den peripheren Teilmärkten sehr heterogen zeigte.

Dabei korrespondiert die niedrige Leerstandsquote nicht mit den hohen Baufertigstellungen der vergangenen Jahre. So werden allein in 2013/2014 annähernd 150.000 m² neue Büroflächen dem Markt zugänglich gemacht. Für das Jahr 2014 sind hier insbesondere die Fertigstellungen der Projekte Rosenberghöfe, CityGate und Gerber zu nennen. In den Jahren 2015/2016 belaufen sich die Neubaufertigstellungen sogar auf mehr als 220.000 m². Bedeutende Projektentwicklungen in diesem Zeitraum sind beispielsweise das DorotheenQuartier, das Oasis II und der Neubau für Ernst & Young am Flughafen. Annähernd 70 % der Neubaufertigstellungen in 2014 sind bereits vorvermietet. In den Jahren 2015 (ca. 22 %) und 2016 (ca. 28 %) ist der Anteil der verfügbaren Flächen in Neubaueentwicklungen sogar noch niedriger.

Entwicklung der Leerstandsquote für Büroimmobilien (in %)



Spitzen- und Durchschnittsmiete weiterhin ansteigend

Seit Beginn des Jahres 2014 ist eine zunehmende Anpassung der Mietpreise an das geringe Angebot festzustellen. So wurden in der ersten Jahreshälfte 2014 signifikant weniger Verträge im Mietpreissegment bis 10,00 €/m² abgeschlossen, während Flächen ab 17,50 €/m² sowie im darunter liegenden Preissegment ab 15,00 €/m² wieder vermehrt am Markt vermittelt werden konnten. Diese Entwicklung war auch im dritten Jahresquartal zu beobachten, wobei ein überwiegender Anteil der Mietverträge im mittleren Preissegment bis 15,00 €/m² unterzeichnet wurde.

Entwicklung der Spitzen- und Durchschnittsmiete von Büroimmobilien (in €/m²)

