

STUTTGART | 

GESAMTBETRACHTUNG DES
STUTTGARTER BÜROMARKTES
2007/2008

Copyright Stuttgart-Marketing GmbH

STUTTGART – EINE STADT MIT AUSSTRAHLUNG.



ELLWANGER & GEIGER REAL ESTATE.

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

GEWERBLICHE IMMOBILIEN

Umfangreiches Research bildet die Basis für unsere marktkonformen 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 hin zur Realisierung von Vermarktungsprozessen sind wir Ihr Partner.

UNSERE LEISTUNGEN

- Research
- Investmentanalyse und -beratung
- Transaktion, An- und Vermietung von Büro-, Einzelhandels-, Industrie und Logistikflächen

IMMOBILIEN-MANAGEMENT

Mit intelligenten Life-Cycle-Konzepten bringen und halten wir Ihre Liegenschaften auf Erfolgskurs. Und begleiten sie während des gesamten Lebenszyklus. Dabei sind wir bundesweit mit über sieben Standorten immer direkt vor Ort.

UNSERE LEISTUNGEN

- Bestandsberatung
- Projektmanagement
- Technisches Objektmanagement
- Kaufmännisches Objektmanagement
- Life Cycle Management

ASSET MANAGEMENT

Wir betreuen nationale und internationale Investoren umfassend vom Markteintritt bis zum Exit. Immer auf der Basis eines fundierten Research, um die Entwicklung und Umsetzung einer Anlagestrategie zielgerichtet unterstützen zu können. Als Spezialisten in der Wertermittlung erstellen wir für unsere Kunden auch Gutachten nach nationalen und internationalen Standards – für Einzelobjekte wie für Portfolios.

UNSERE LEISTUNGEN

- Strategische Beratung
- Akquisition
- Bewertungen nach Red Book, § 194 BauGB sowie Beleihungswertermittlungen gemäß § 12 HGB
- Due Diligence-Prüfungen
- Portfolio Management

UNSERE WEITEREN PUBLIKATIONEN

- Einzelhandelsmarktbericht
- Logistikmarktbericht

erhalten Sie kostenfrei unter:
Corinna.Bluemke@privatbank.de

INHALT

Vorwort.	6
Anhaltender Boom in Stuttgart und der Region.	8
Start: Stuttgart 21. Grünes Licht aus Berlin.	9
Leerstand auch 2007 konstant niedrig.	10
Vermietungsvolumen steigt kontinuierlich.	11
Bundesweit steigende Nachfrage.	13
Vermietungsleistung nach Branchen.	14
Vermietungsleistung nach Flächengröße.	16
Die Mietpreise entwickeln sich positiv.	18
Büromarkt Stuttgart im Überblick.	20
Sinkende Angebotsreserve vor allem in der City.	21
Stuttgart Nord: Gute Entwicklung entlang der Ausfallstraßen.	22
Stuttgart City/Innenstadt: Ein gutes Jahr. Eine spannende Zukunft.	23
Stuttgart Ost: Vielfältige Pläne für weitere Aufwertung.	24
Stuttgart Süd: Wird für Büronutzer immer attraktiver.	25
Der Stuttgarter Büromarkt jetzt und in Zukunft.	30
Ihre Ansprechpartner.	32
ELLWANGER & GEIGER Real Estate.	33

VORWORT.

DIE LANDESHAUPTSTADT STUTTGART – EIN STARKER WIRTSCHAFTSSTANDORT

Stuttgart, die Hauptstadt Baden-Württembergs, ist mit rund 600.000 Einwohnern die sechstgrößte Stadt Deutschlands. In der Metropolregion Stuttgart – in 50 Kilometern Umkreis der Landeshauptstadt – leben 4,6 Millionen Menschen. Stuttgart ist das Zentrum einer der wirtschaftsstärksten Metropol- und der innovativsten Hightech-Regionen in Europa. In den vergangenen Jahren hat sich Stuttgart zunehmend sowohl als anerkannter Produktions- als auch als ein begehrter Dienstleistungsstandort behauptet. Deutsche und ausländische Investoren interessieren sich verstärkt für große Büro- und Geschäftshäuser. Die Immobilienbranche meldete für das Jahr 2007 einen neuen Rekordumsatz von rund 1,8 Milliarden Euro allein für die großen Verkaufsgeschäfte (über 3,5 Millionen Euro) in der Stadt. Alle Prognosen kommen zu dem Ergebnis: Dieser Trend wird sich fortsetzen und für stabile Preise sorgen. Unternehmen in der Metropolregion Stuttgart finden die bestmöglichen Voraussetzungen vor. Dies bestätigt die aktuelle wirtschaftswissenschaftliche Studie „Booming Places 2010“. Demnach zählt die Region Stuttgart zu den zehn erfolgreichsten Regionen in Europa. Ausschlaggebend für diese Bewertung sind der ausgeprägte Hightech-Bereich, die große Anzahl an qualifizierten Arbeitskräften, Forschungseinrichtungen und technischen Universitäten. Berücksichtigt wurden auch die Produktivität, Löhne, Arbeitszeit, Steuern sowie die Zukunftsfaktoren Demografie und Global Competitive Indices.

Die Publikation „Gesamtbetrachtung des Stuttgarter Büromarktes 2007/2008“ belegt: Stuttgart hat Substanz. Seit Jahren verfügt Stuttgart über ein stabiles und konstantes Wirtschaftswachstum. Auch aktuelle Medienberichte bestätigen diesen Trend. Entsprechend meldete jüngst die Stuttgarter Zeitung, dass vor allem die Anzahl an Investoren aus dem Bereich „offene Immobilien“ – die bereit wären, mehr Geld und höhere Preise zu zahlen – zunehme. Nachrichten wie diese bestätigen uns, den eingeschlagenen Weg fortzusetzen: Die vorhandenen Potenziale gilt es zu stärken und die Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

An dieser Stelle möchten wir ganz herzlich den ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers danken, die mit diesem praktizierten „Public Partnership“ die Neuauflage dieser Publikation ermöglicht haben. Der Büromarktbericht soll umfassend über den Immobilienmarkt in Stuttgart informieren und gleichzeitig dazu ermuntern, aktiv an der Entwicklung teilzunehmen.



Dr. Wolfgang Schuster
Oberbürgermeister der
Landeshauptstadt Stuttgart



Dr. Klaus Vogt
Leiter der Wirtschaftsförderung
der Landeshauptstadt Stuttgart

360 GRAD. EIN BLICK DURCH DIE STADT UND EIN SEITENBLICK AUF DIE BUNDESHAUPTSTADT.

Sehr geehrte Damen und Herren,
„Berlin, Berlin, wir fahren nach Berlin!“. Eine bei sportlichen Großereignissen durchaus gängige Floskel. Doch wer seinen Blick auf den Büromarkt fokussiert und für einen Moment die Zahlen begutachtet, entdeckt Erstaunliches. Die Region Stuttgart mit ihren 17,8 Millionen Quadratmetern Bürofläche rangiert im bundesdeutschen Vergleich direkt hinter Berlin mit 17,9 Millionen und noch deutlich vor Frankfurt. Dabei ist die geringe Leerstandsquote mit aktuell zirka 6,4 Prozent ein schlüssiges Indiz dafür, dass Stuttgart nicht nur nach wie vor einer der „Motoren“ Deutschlands ist, sondern darüber hinaus dringend neue Entwicklungsperspektiven benötigt. Schließlich soll die Attraktivität für Leben und Arbeiten auch in der Zukunft gewährleistet sein. Deshalb ist es sinnvoll, dass die einmaligen Chancen, die große Projekte bieten, jetzt genutzt werden. Im Mittelpunkt steht dabei natürlich Stuttgart 21, das die Infrastruktur und das City-Leben nachhaltig verändern wird. Doch zugleich gibt es weitere Bauprojekte, die die Lebensqualität der Landeshauptstadt weiter steigern oder zusätzlich attraktive Bürostandorte schaffen: zum Beispiel die Realisation des Neckarparks mit dem Mercedes-Benz Classic Center, das Porsche- oder das neue Kunstmuseum, aber auch das Klinikum, die Neuordnung am Killesberg, der große EnBW-Neubau am Fasanenhof, die Planung für die neue Regierungszentrale, der Da-Vinci-Komplex – um nur exemplarisch einige Bauten beziehungsweise Bauvorhaben zu nennen. Es lohnt sich also, alle neuen Zahlen, Fakten und Trends, die der Stuttgarter Büromarkt aktuell bietet, unter die Lupe zu nehmen. In diesem Sinne wünschen wir Ihnen eine interessante und inspirierende Lektüre.

Mit freundlichen Grüßen



Mario Caroli



Björn Holzwarth



ANHALTENDER BOOM IN STUTT GART UND DER REGION.



Copyright: Stuttgart-Marketing GmbH

Die deutschen Städte mit den besten wirtschaftlichen Entwicklungschancen werden auch die „Big Seven“ genannt. Zu diesem Kreis gehört neben Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt und München auch die Hauptstadt Baden-Württembergs, die in diesem Ranking den absoluten Spitzenplatz für sich reklamieren kann. Darüber hinaus zählt Stuttgart sogar im europäischen Vergleich zu den zehn stärksten Wirtschaftsstandorten und befindet sich damit in der illustren Gesellschaft von Städten wie Barcelona, Madrid, Mailand, Wien und Paris. Zudem ist es bemerkenswert, dass der schwäbische Wirtschaftsraum zwischen Main-Tauber-Kreis, Heidenheim und Böblingen direkt nach dem französischen Finanz- und Wirtschaftszentrum rund um Paris die wichtigste Technologieregion Europas ist*. Hier arbeiten 24 Prozent

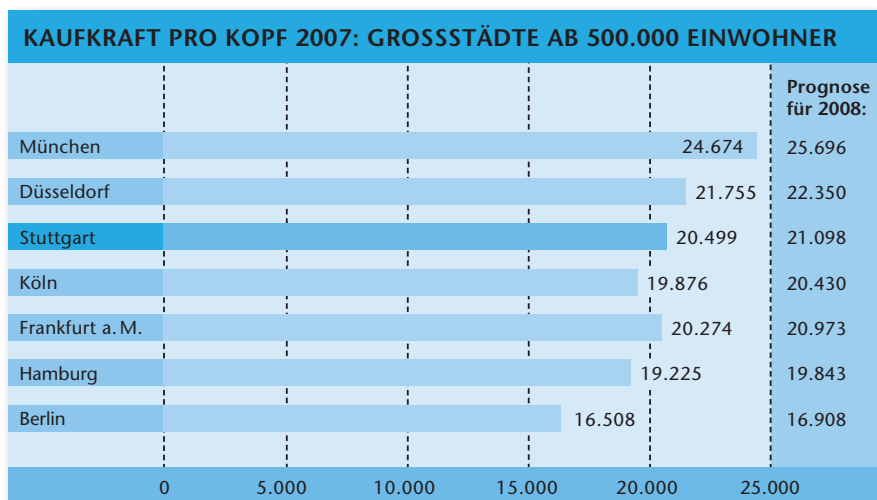
aller Beschäftigten in Hochtechnologieunternehmen. Die Grundlage für diesen Erfolg wird sicherlich schon in Forschung, Ausbildung und Lehre gelegt. Zum Beispiel werden 80 Prozent aller deutschen Diplome in Luft- und Raumfahrttechnik an der Universität Stuttgart abgelegt. Diese ausgezeichneten Wirtschaftsdaten sorgen neben viel Arbeit vor allem für folgenden Effekt: ein hohes und weiter steigendes Pro-Kopf-Einkommen.

Angesichts dieser Tatsachen verwundert es kaum, dass sich an diesem Spitzenstandort sowohl international agierende Konzerne als auch innovative kleine und mittelständische Unternehmen angesiedelt haben. Die Branchenschwerpunkte liegen dabei vor allem im Bereich der Automobil- und Zulieferindustrie sowie in den

boomenden Segmenten Engineering, Umwelt-, Informations- und Kommunikationstechnologie. Doch auch im Bereich der Medien- und Finanzbranche belegt Stuttgart Spitzenplätze im deutschlandweiten Vergleich.

Praktisch als Nebenprodukt dieser herausragenden Entwicklung entsteht ein überaus positiver Rahmen für den Büromarkt vor Ort. Auf den folgenden Seiten möchten wir Ihnen neueste Daten und Fakten präsentieren und anhand fundierter Prognosen Chancen der künftigen Entwicklung aufzeigen.

* Studie Booming Places 2010; Unternehmensberatung Contor und Professor Jürgen Weigand/manager magazin (05/2007)



Quelle: GfK, Stand: 2007

START: STUTT GART 21. GRÜNES LICHT AUS BERLIN.

Die Entscheidung ist gefallen. 1,3 Millionen Quadratmeter neue Geschossflächen, Wohnraum für 11.000 Einwohner und Raum für 24.000 Arbeitsplätze – und vor allem bessere Verbindungen. Imposante Daten, die eines verdeutlichen: Stuttgart 21 wird die Stadt und das Umland nachhaltig prägen. Im Mittelpunkt steht dabei natürlich der neue Tiefbahnhof, der den alten Sackbahnhof und die damit verbundenen Probleme ablösen wird. Kein Zug wird mehr über die Geislinger Steige bummeln; die Zukunft gehört dem Ausbau der Hochgeschwindigkeitsstrecken. Dies entlastet definitiv den Verkehr auf der Südschiene, verkürzt die Fahrzeit nach München um 30 Minuten auf 1 Stunde und 35 Minuten und sorgt auch auf dem Weg nach Wien und Prag für eine bedeutende Zeitersparnis. Stuttgart wird zu einem wichtigen Knotenpunkt im europäischen Verkehrswesen. Und diese infrastrukturelle Weichenstellung war überfällig. Nicht zuletzt wegen der fast 700.000 Pendler, die tagtäglich nach Stuttgart hinein- beziehungsweise aus Stuttgart herausfahren. Und die werden durch das Projekt Stuttgart 21 ganz neue Perspektiven erleben. Denn nicht nur unterirdisch, sondern vor allem oberirdisch wird sich viel bewegen. Schließlich stehen jetzt der Stadt auf dem früheren Gelände der Bahnanlagen zirka 100 Hektar Baufläche zur Verfügung. Im Rahmen



Quelle: DB Services Immobilien GmbH, Projekt Stuttgart 21, Luftbild: Storck

Stuttgart 21, Gebiet A1 Richtung Süden

des Projektes wurden verschiedene Baufelder definiert, die je nach Baufortschritt vermarktet werden. Und die Nachfrage ist seit der Entscheidung für das Projekt sprunghaft angestiegen. Konkret wird bereits das so genannte Baufeld A1 entlang der Heilbronner Straße entwickelt. Von den ursprünglich 15 Grundstücken stehen derzeit noch sieben Grundstücke mit Größen zwischen 1.500 und 30.000 Quadratmetern zur Vermarktung an. Aufgrund des bereits vorliegenden Bebauungsplans kann bei diesen Grundstücken zeitnah mit der konkreten Bebauung begonnen werden. Nutzer sind im Moment in der Hauptsache Finanzdienstleister, die die zentrale Lage sowie die Anbindung an den Fern- und Nahverkehr schätzen. Doch auch die weiteren Baufelder werden Impulse

für Stadt und Menschen setzen. Hervorzuheben sind die Bibliothek 21, die neuen Wohnareale sowie das Projekt eines Einkaufszentrums, welches durch den Startschuss für Stuttgart 21 wieder neuen Schwung bekommen hat. Hier hat die Mfi bereits Interesse bekundet. Allerdings besteht der Wunsch, dass die Shopping-Mall deutlich größer ausfällt, als dies im Moment von der Stadt geplant und gewünscht ist. Wie auch immer hier entschieden wird: Wir, die Real Estate Experten von ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers sind uns sicher, dass dieses Jahrhundertprojekt nachhaltige Impulse für den gesamten Büromarkt setzt – und Stuttgart so ein weiteres Stück zukunftssicherer und lebenswerter wird.



LEERSTAND AUCH 2007 KONSTANT NIEDRIG.

Die Kennzahl für den Büroflächen-leerstand in Stuttgart und Leinfelden-Echterdingen lag 2007 bei zirka 6,4 Prozent. Für 2006 wurde noch ein Anteil von 6,5 Prozent ermittelt. Im Vergleich mit der Schwabenmetropole schneiden Großstädte wie Hamburg mit 7,2 Prozent, München mit zirka 8,5 Prozent und Frankfurt mit zirka 15 Prozent merklich schwächer ab. Aber ist eine niedrige Leerstandsquote, wie sie in Stuttgart seit langem herrscht, überhaupt ein positives Zeichen für den Büromarkt? Nun, das hängt ganz entscheidend vom Blickwinkel ab.

Für Investoren und Vermieter sind niedrige Leerstandsquoten ein durchaus wünschenswertes Phänomen. Schließlich garantieren sie ein konstant hohes Preisniveau – und damit attraktive Renditen. Wird das Angebot an akzeptablen Flächen allerdings

zu knapp und die Preise steigen zu hoch, droht den Märkten Abwanderung in Randbezirke und Nachbarstädte, die Umsätze vor Ort brechen ein. In diesem Fall könnten sich die Mieter über günstigere Konditionen freuen.

Stuttgart weist neben niedrigen Leerständen seit Jahren einen stabilen Flächenumsatz mit steigender Tendenz auf. In den letzten Jahren bewegte er sich zwischen 140.000 und 160.000 Quadratmeter. In dieser Konstellation sprechen die Leerstands- und Umsatzwerte für ein ausgewogenes Verhältnis von Wirtschafts- und Flächenwachstum.

Neue Hochrechnungen gehen jetzt davon aus, dass sich die Anzahl der Bürobeschäftigten in den bereits ansässigen Unternehmen Stuttgarts bis 2011 jährlich um 1,6 bis 1,8 Prozent erhöhen wird. Dieser Wert mag gering erscheinen, er beeindruckt jedoch, wenn man einmal überschlägt, was ein derartiges Wachstum in den nächsten Jahren für den Büromarkt bedeuten würde. Schnell kommt man auch hier auf hohe fünfstelligen Zuwachsraten in Quadratmetern, die zusätzlich jährlich benötigt würden.

→ SHORTFACTS:

- Niedrigster Leerstand Deutschlands
- Stuttgarter Büromarkt ist Umzugsmarkt
- Ausgewogenes Verhältnis von Wirtschafts- und Flächenwachstum
- Zahlreiche vielversprechende Projekte

Und hier ist zusätzlicher Bedarf durch Neuansiedlungen noch nicht einmal berücksichtigt.

Welche Effekte ergeben sich hier für Stuttgart: Erstens ist der Stuttgarter Büromarkt ein Umzugsmarkt. Er lebt schon allein von den eigenen Potenzialen und Entwicklungen. Angesichts jährlich errichteter Neubaufflächen (2007 waren es 32.600 Quadratmeter) und sinkender Reserveflächen kann das bisher ausgewogene Verhältnis schnell ins Schwanken geraten. Deshalb ist es so wichtig, mit neuen Projekten sowohl im Bereich der Stuttgarter Innenstadt als auch in den angestammten Bürogebieten Zeichen zu setzen. Mit zahlreichen geplanten Revitalisierungen und Neubauprojekten liegen Stuttgart und Leinfelden-Echterdingen hier auf dem richtigen Kurs.

LEERSTÄNDE IN DEUTSCHLAND IM VERGLEICH		
	Leerstand in % 2007	Leerstand in % 2006
Berlin	8,9	9,6
München	8,5	12,9
Hamburg	7,2	7,9
Frankfurt	15	16,5
Stuttgart	6,4	6,5
Düsseldorf	10,3	10,9
Köln	10,3	9,8

Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2007

VERMIETUNGSVOLUMEN STEIGT KONTINUIERLICH.

Bei der Vermietung von Büroflächen in Stuttgart und Leinfelden-Echterdingen wurde 2007 ein Trend fortgesetzt, der sich bereits 2006 abgezeichnet hatte. Schon damals wurden sowohl steigende Vermietungsvolumina festgestellt als auch eine weiterhin positive Entwicklung prognostiziert. Das Resultat zum 31.12.2007 bestätigte dies mit einem Umsatzplus von 21 Prozent. Insgesamt wurden im vergangenen Jahr 242 Mietverträge mit einer Gesamtfläche von 169.000 Quadratmetern abgeschlossen. Davon werden rund 4.000 Quadratmeter durch Eigennutzer in Anspruch genommen. Auffällig war, dass sich der positive Trend bereits frühzeitig abzeichnete. So konnten bis zum 30.6.2007 85.000 Quadratmeter vermietet werden. Im selben Zeitraum des Vorjahres waren es nur 53.000 Quadratmeter.

IN DER CITY SIND NEUBAU-FLÄCHEN GEFRAGT

Auch in der Stuttgarter City, dem gesamten Bereich innerhalb des Cityrings zwischen Hauptbahnhof, Theodor-Heuss-Straße, Hauptstätter Straße und Paulinenbrücke, konnte die Vermietungsleistung deutlich gesteigert werden. Dieses Ergebnis wurde deutlich durch eine Großanmietung der Stuttgarter Universität beeinflusst, welche im Rahmen einer Gebäudesanierung kurzfristig einen

Bedarf von 16.000 Quadratmetern decken musste. Insgesamt wurden hier 61.500 Quadratmeter neu vermietet, was einem Plus von 43 Prozent entspricht. Besonders gefragt waren hier vor allem gut ausgestattete Neubaufflächen in Toplagen.

→ SHORTFACTS:

- Positiver Trend des letzten Jahres setzt sich fort
- Steigerung des Gesamtvolumens vermieteter Flächen um 21 Prozent
- 43 Prozent mehr Flächen in der City vermietet
- Randlagen verbuchen ein Plus von 49 Prozent
- Leinfelden-Echterdingen verdreifacht seinen Mietflächenumsatz
- Moderne Neubaufflächen sind innerhalb und außerhalb der City besonders gefragt

AUCH DIE CITYRANDLAGEN ENTWICKELN SICH GUT

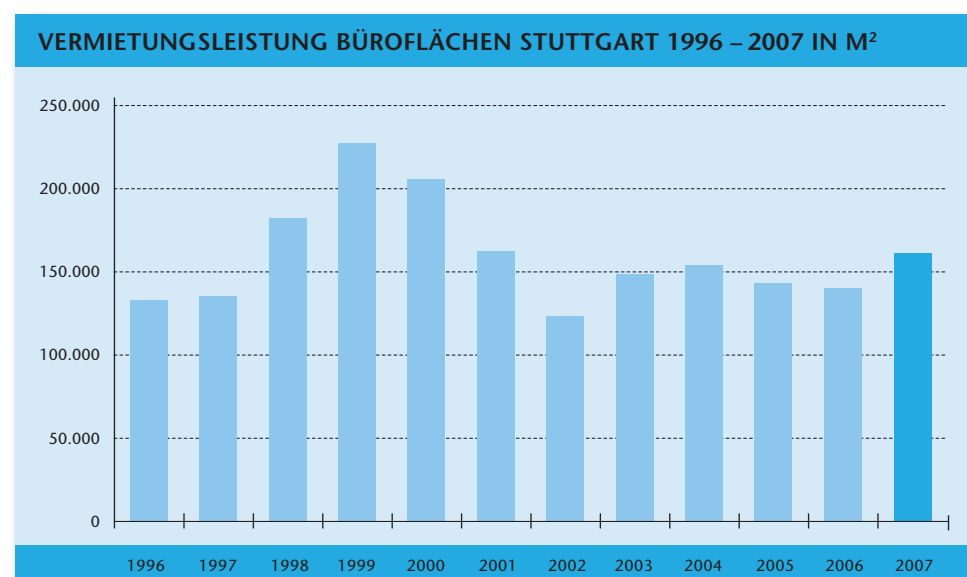
Die Nachfrage in den Cityrandlagen und in Leinfelden-Echterdingen zog ebenfalls deutlich an. So konnten die Bezirke außerhalb der City mit 46.000 Quadratmetern eine Steigerung des Vermietungsvolumens von beachtlichen 49 Prozent verbuchen. Leinfelden-Echterdingen verdreifachte mit 10.400 Quadratmetern sogar seinen Umsatz. Lediglich in manchen Außenbezirken, in Vaihingen/Möhringen und hier insbesondere im Gewerbegebiet „Am Wallgraben“ konnten weniger Flächen als im Vorjahr vermietet werden.

In allen Bezirken war auffallend, dass sich die Vermarktungschancen repräsentativer, moderner Büroflächen in Stuttgart deutlich verbessert haben. Ältere, nicht mehr zeitgemäß ausgestattete Flächen ließen sich hingegen nur schwer am Markt platzieren.



VERMIETUNGSLEISTUNG IN STUTTGART UND TEILMÄRKTEN IN M ²							
Jahre	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
City	25.350	19.000	4.600	55.100	33.300	43.000	61.500
Innenstadt	25.710	45.000	28.400	21.700	43.200	31.300	46.600
Vaihingen/Möhringen	50.550	6.300	14.450	30.800	10.400	32.600	13.700
Fasanenhof	2.700	11.000	72.500	4.000	3.700	3.500	2.300
Feuerbach/Zuffenhausen	16.700	6.000	8.400	20.600	9.800	2.000	6.800
Degerloch	5.700	2.700	3.000	6.000	3.400	4.500	7.200
Weilimdorf	13.150	16.000	750	3.000	6.600	6.000	5.100
Cannstatt/Wangen	5.000	18.000	14.000	7.700	24.600	13.500	15.400
Leinfelden-Echterdingen	14.040	3.000	2.900	3.100	10.000	3.600	10.400
Gesamt	158.900	127.000	149.000	152.000	145.000	140.000	169.000

Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2007



Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2007

BUNDESWEIT STEIGENDE NACHFRAGE.

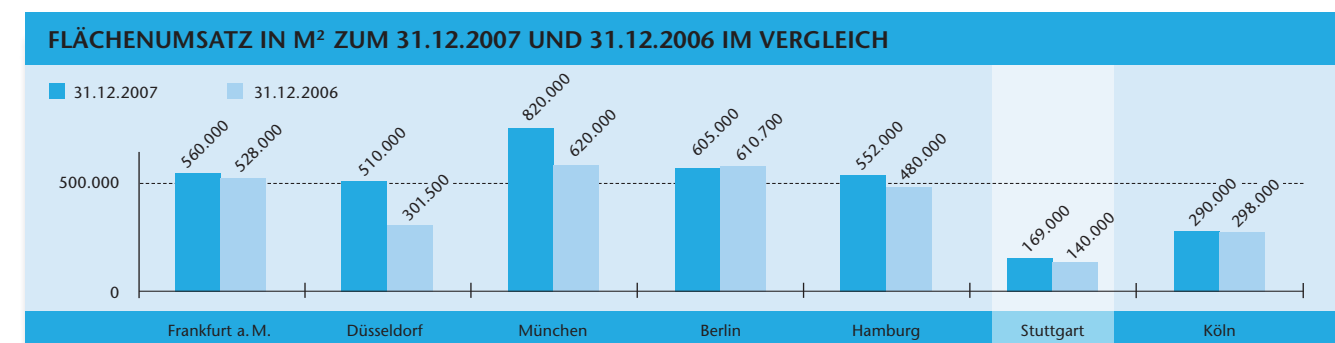
Auf dem deutschen Büromarkt herrschte im Jahr 2007 Rekordstimung. Stimuliert durch ein starkes Wirtschaftswachstum und die damit verbundene personelle Aufstockung in vielen Unternehmen erreichten die Flächenumsätze für Büroimmobilien quer durch die Republik Spitzenwerte. In den so genannten „Big Seven“ (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) konnten insgesamt rund 3,5 Millionen Quadratmeter vermietet werden, was einer Steigerung von 11 Prozent entspricht. In Hamburg und Düsseldorf wurden sogar Umsatzrekorde erreicht. Einzig im Boomjahr 2000 konnten noch mehr Flächen vermietet werden.

→ SHORTFACTS:

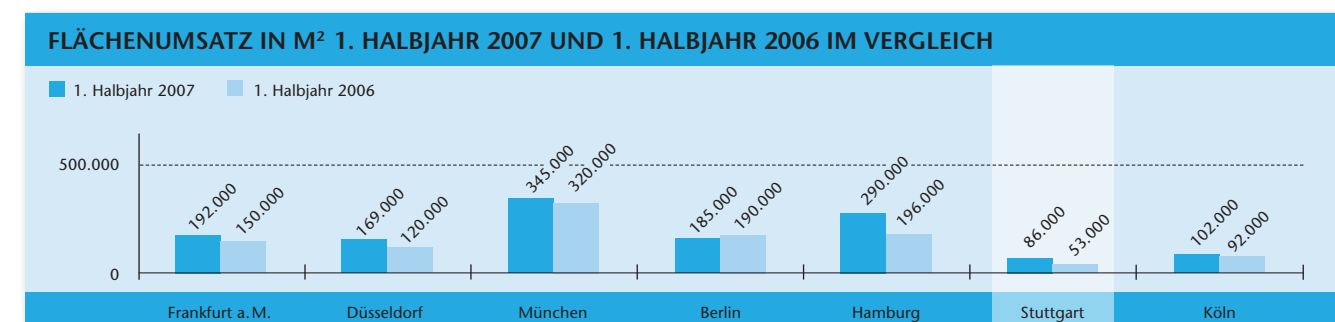
- „Big Seven“ vermieten 3,5 Millionen Quadratmeter
- Bestes Ergebnis abgesehen vom Boomjahr 2000
- Positive Prognose für 2008

Wie auch auf dem Stuttgarter Markt zu beobachten war, stiegen die Spitzen- und Durchschnittsmieten deutschlandweit vor allem in den Toplagen mit modernen Büroflächen. Dies lässt auf ein merkliches Nachfrageplus in diesem Segment schließen.

Legt man die 2007 beobachteten Trends und ein weiterhin stabiles Wachstum zugrunde, kommt man zu folgendem Schluss: Die ausgezeichneten Flächenumsätze werden auch 2008 erreicht und verharren damit auf hohem Niveau. Eine weiterhin geringe Neubautätigkeit vorausgesetzt, wird die steigende Nachfrage qualitativ hochwertiger Flächen die Leerstandsquote tendenziell nach unten drücken. Für Gebäude mit unterdurchschnittlicher Ausstattungsqualität werden sich jedoch auch weiterhin nur zögerlich interessierte Mieter finden.



Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2007



Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2007



VERMIETUNGSLEISTUNG NACH BRANCHEN.

Bei der Gliederung der Flächenumsätze nach Branchen fallen vor allem zwei Gruppen auf, die den Markt im Jahr 2007 nachhaltig belebt haben: Die der „sonstigen Nutzer“ und die öffentliche Hand.

Die unter dem Sammelbegriff „sonstige Nutzer“ zusammengefasste Gruppe aus Industrie-, Handels- und Verkehrsunternehmen sowie Freiberuflern vom Architekten über den Ingenieur bis hin zum Arzt beanspruchte wie bereits im Vorjahr mit Abstand den größten Flächenanteil für sich: 37 Prozent. Das entspricht einer Fläche von 63.000 Quadratmetern und einer Steigerung von etwas mehr als 2 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Die öffentliche Hand verzeichnete mit zirka 14,5 Prozent die höchste Steigerung aller Gruppen. Bei der Gewichtung nach absolutem Flächenumsatz landet sie mit rund 30.000 Quadratmetern jedoch ganz knapp hinter den Consultants auf dem 3. Platz. Knapp 16.000 Quadratmeter wurden von der Universität Stuttgart im Rahmen einer Gebäudesanierung angemietet.

Die Consultants überflügelten mit einem Flächenumsatz von rund 31.100 Quadratmetern die öffent-

BRANCHENVERTEILUNG IN %				
Jahre	2004	2005	2006	2007
Medien/Kommunikation	4	8	6,64	6,27
Finanzdienstleister	34	12	9,93	10,36
Consultants	5	10	20,29	18,4
Öffentliche Hand	9	21	3,21	17,75
Sonstige	29	28	35,21	37,28
Energie/Industrie	9	13	12,86	-
IT	10	8	11,86	9,94
Gesamt	100	100	100	100

Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2007

liche Hand knapp. Hier waren sowohl Neugründungen als auch das Wachstum etablierter Anwaltskanzleien die Ursache für eine gestiegene Nachfrage. Insgesamt bewegte sich die Nachfrage bei dieser Berufsgruppe jedoch kaum.

Wenig Veränderung gab es auch in den **übrigen Branchen**: Der Bereich Medien/Kommunikation wurde mit rund 10.600 Quadratmetern vermieteter Fläche erfasst und nimmt damit einen Anteil von zirka 6 Prozent des Gesamtmarktes für sich in Anspruch. Die Unternehmen aus dem Bereich

Informationstechnologie und Telekommunikation belegten Flächen von rund 16.800 Quadratmetern, was einem Anteil von 10 Prozent entspricht.

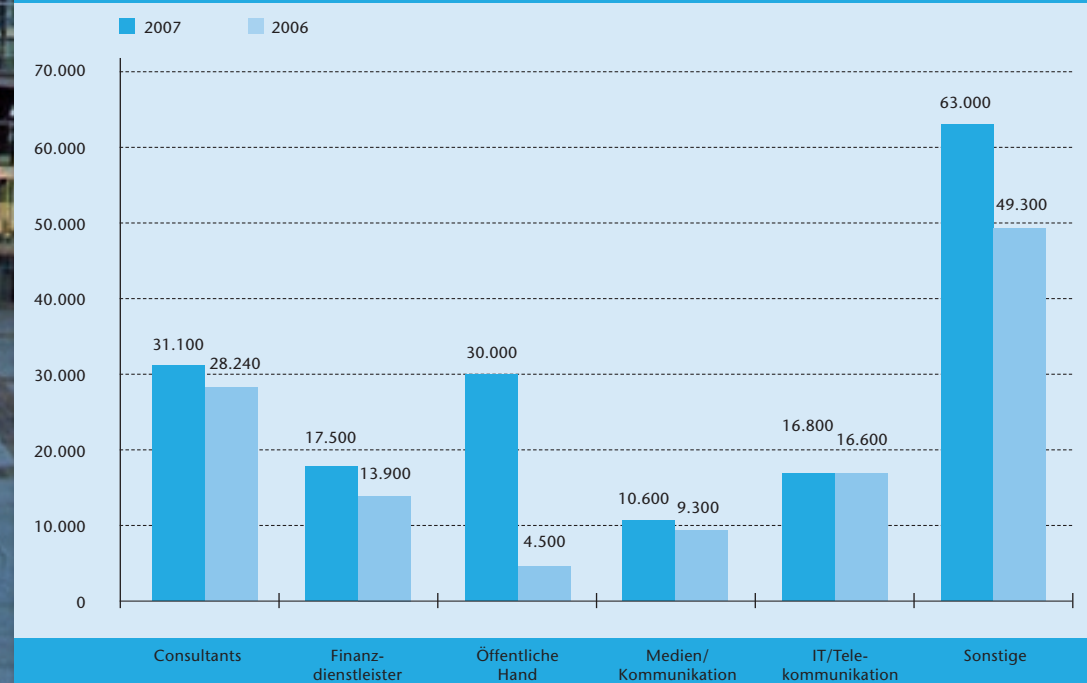
Ebenfalls auf dem Vormarsch befinden sich Unternehmen aus dem Bereich der Finanzdienstleistungen. Hier scheinen die Restrukturierungsmaßnahmen der letzten Jahre abgeschlossen zu sein. Wurden hier im Vorjahr lediglich 13.900 Quadratmeter nachgefragt, waren es zum 31.12.2007 bereits 17.500 Quadratmeter.



➔ SHORTFACTS:

- Öffentliche Hand mit stärkstem Umsatzplus von 14,5 Prozent
- „Sonstige Nutzer“ belegen gut 37 Prozent der Flächen
- Consultants überflügeln die öffentliche Hand nur ganz knapp
- Übrige Branchen: wenig Veränderung; Finanzdienstleister legen zu

NACHFRAGE DER VERSCHIEDENEN BRANCHEN ZUM 31.12.2007 (IN M²)



Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2007



VERMIETUNGSLEISTUNG NACH FLÄCHENGRÖSSE.

➔ SHORTFACTS:

- Insgesamt 242 Verträge im Jahr 2007
- 27 Prozent der Verträge für Flächen unter 500 Quadratmeter
- 20 Prozent der Verträge im Flächensegment über 5.000 Quadratmeter
- Steigerung bei den Flächen zwischen 1.000 und 1.999 Quadratmetern um gut 33 Prozent

Auch 2007 waren die Flächen unter 500 Quadratmeter mit rund 27 Prozent besonders gefragt. Hier konnten insgesamt 167 Verträge abgeschlossen werden, denen 152 Verträge des Vorjahres gegenüberstehen. Erfreulicherweise konnte das Flächensegment über 5.000 Quadratmeter mit einem Vermietungsvolumen von 33.500 Quadratmetern kräftig zulegen und seinen Anteil am Gesamtumsatz auf 20 Prozent ausbauen. Und auch im Bereich der Flächen von 1.000 bis 1.999 Quadratmeter war eine positive Entwicklung festzustellen. Hier wurden bis zum 31.12.2007 21 Verträge mit rund 30.000 Quadratme-

tern abgeschlossen. Das Vorjahresergebnis fiel mit 16 Verträgen und 22.500 Quadratmetern noch merklich schwächer aus.

Ähnliche Ergebnisse wie im Vorjahr wurden hingegen in den Flächensegmenten 500 bis 999 Quadratmeter und 2.000 bis 4.999 Quadratmeter erreicht. Die Gesamtzahl der abgeschlossenen Mietverträge lag zum 31.12.2007 bei 242. Damit konnten im Vergleich zum 31.12.2006 18 Verträge mehr abgeschlossen werden. Diese konzentrierten sich auf die Bereiche unter 500 Quadratmeter und 1.000 bis 1.999 Quadratmeter.

VERTRÄGE NACH FLÄCHENGRÖSSEN

	m ²	%
< 500 m ²	46.000	27
500–999 m ²	28.500	17
1.000–1.999 m ²	31.000	18
2.000–4.999 m ²	30.000	18
> 5.000 m ²	33.500	20
	169.000	100

VERTRÄGE NACH ANZAHL

< 500 m ²	167
500–999 m ²	40
1.000–1.999 m ²	21
2.000–4.999 m ²	10
> 5.000 m ²	4
	242

BÜROMARKTDATEN STUTTGART 1993–2007

Jahr	Volumen in m ²	repräsentative Spitzenmieten	Durchschnittsmieten City	Leerstand in m ²	Leerstand in %	Angebotsbestand in Mio. m ²	Fertigstellungsvolumen in m ²	Vorvermietungsvolumen in m ²
1993	140.000	16,36 €	14,50 €	160.000	2,80	5.609	345.000	k. A.
1994	120.000	14,83 €	13,60 €	225.000	4,00	5.926	317.000	k. A.
1995	120.000	14,32 €	13,35 €	190.000	3,30	6.056	130.000	k. A.
1996	135.000	14,32 €	12,75 €	290.000	4,90	6.108	52.000	k. A.
1997	140.000	14,83 €	12,65 €	270.000	4,50	6.231	123.000	k. A.
1998	180.000	15,08 €	13,85 €	186.000	2,80	6.266	35.000	k. A.
1999	230.000	15,85 €	14,80 €	118.000	1,80	6.296	39.000	k. A.
2000	205.000	16,87 €	14,90 €	100.000	1,50	6.356	60.000	k. A.
2001	160.000	18,41 €	15,34 €	137.000	2,00	6.516	160.000	130.000
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 €	13,50 €	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



DIE MIETPREISE ENTWICKELN SICH POSITIV.

HOHE SPITZENMIETEN IN DER CITY

Zahlreiche Mietvertragsabschlüsse in den derzeitigen Topobjekten der City waren für Spitzenmieten von 17,50 Euro je Quadratmeter gut. Für diese Entwicklung zeichneten vor allem die Königsbau Passage, das Scala sowie der sich noch im Bau befindliche Phönixbau verantwortlich. Zudem war die Berufsgruppe der Consultants eine treibende Kraft bei der Nachfrage nach repräsentativen Büroflächen. So konnte auch die Durchschnittsmiete in der City von 13,50 im Vorjahr auf 14,50 Euro je Quadratmeter in 2007 gesteigert werden. Unberücksichtigt bei der Kalkulation der Durchschnittsmiete blieb die Großvermietung an die Universität Stuttgart, da es sich nur um eine kurze Vertragslaufzeit zu marktunüblichen Konditionen handelt.

Eine Steigerung der Spitzenmiete von 13,50 auf 14,00 Euro je Quadratmeter war in den Cityrandlagen festzustellen. Diese Preise wurden bei Vermietungen von kernsanierten Gebäuden in repräsentativer Lage erreicht. Die Durchschnittsmiete rutschte auf 11,00 Euro je Quadratmeter und damit im Vergleich zum Vorjahr leicht nach unten.

AUCH AUSSERHALB DER CITY STEIGEN DIE PREISE

Unter den Außenbezirken entwickelte sich der Süden am besten. In Degerloch, Vaihingen, Möhringen, Fasanenhof und Leinfelden-Echterdingen lagen die Spitzenmietpreise zum 31.12.2007 bei 12,90 Euro je Quadratmeter im Vergleich zu 12,50 Euro je Quadratmeter in 2006. Auch die Durchschnittsmieten konnten sich positiv entwickeln und

➔ SHORTFACTS:

- Hochwertige Flächen besonders gefragt
- Hohe Spitzenmieten
- Überwiegend positive Entwicklung der Durchschnittsmieten

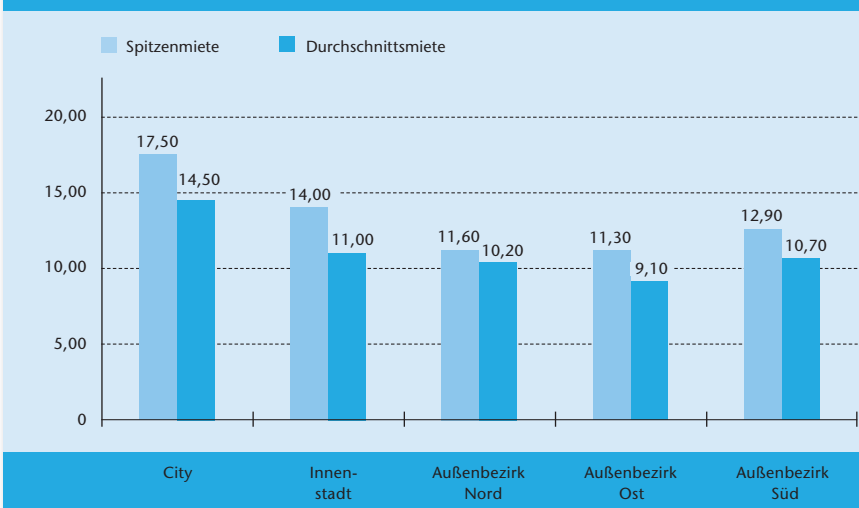
lagen bei 10,70 Euro je Quadratmeter. In den Außenbezirken Nord mit den Gewerbegebieten Feuerbach/Weilimdorf ging die Spitzenmiete von 11,50 auf 11,60 Euro je Quadratmeter zum 31.12.2007 nur leicht nach oben. Trotzdem kann man hier im Vergleich zu den Vorjahren von einer positiven Trendwende reden. Die Durchschnittsmiete lag bei 10,20 Euro je Quadratmeter. In den Außenbezirken Ost (Cannstatt/Hedelfingen/Wangen) konnte eine Spitzenmiete von 11,30 Euro und eine Durchschnittsmiete von 9,10 Euro je Quadratmeter erzielt werden.

Insgesamt verdeutlichen besonders die gestiegenen Mietpreise für hochwertige Büroflächen in der City den stark gestiegenen Bedarf in diesem Segment. Einfache Flächen waren schwerer zu vermitteln und wurden überwiegend mit kurzen Laufzeiten an neu gegründete Unternehmen vermietet.



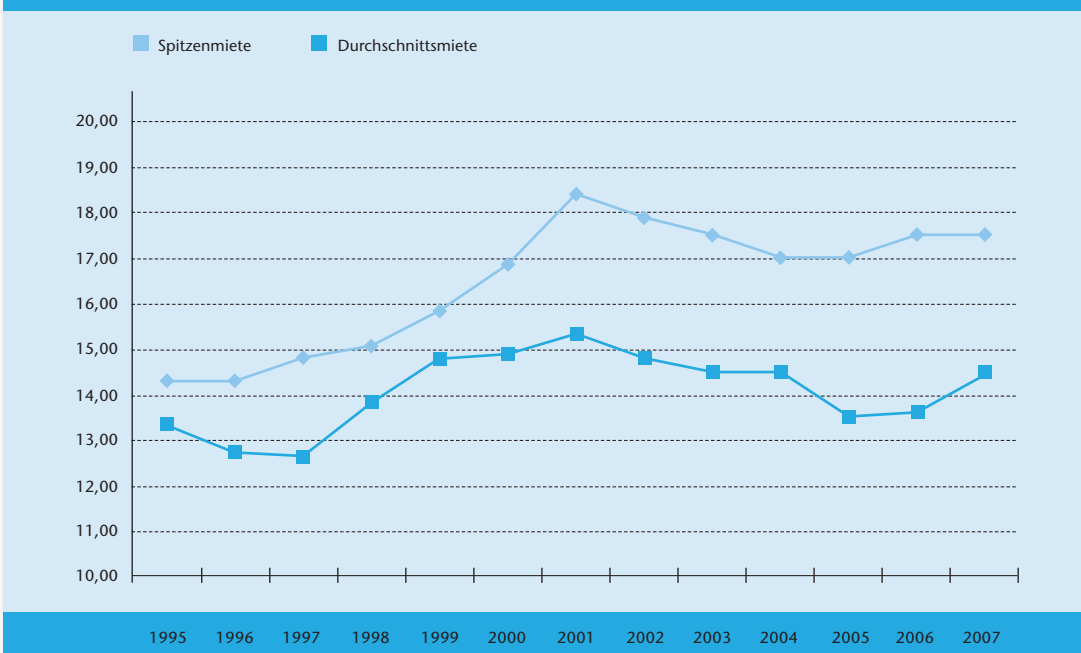
City Plaza, Vermietung von zirka 450 m² an eine internationale Unternehmensberatung

SPITZENMIETEN UND DURCHSCHNITTMIETEN IN 2007 IN €/M²



Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2007

SPITZENMIETE UND DURCHSCHNITTMIETE CITY 1995 - 2007



Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2007

BÜROMARKT STUTTGART IM ÜBERBLICK.

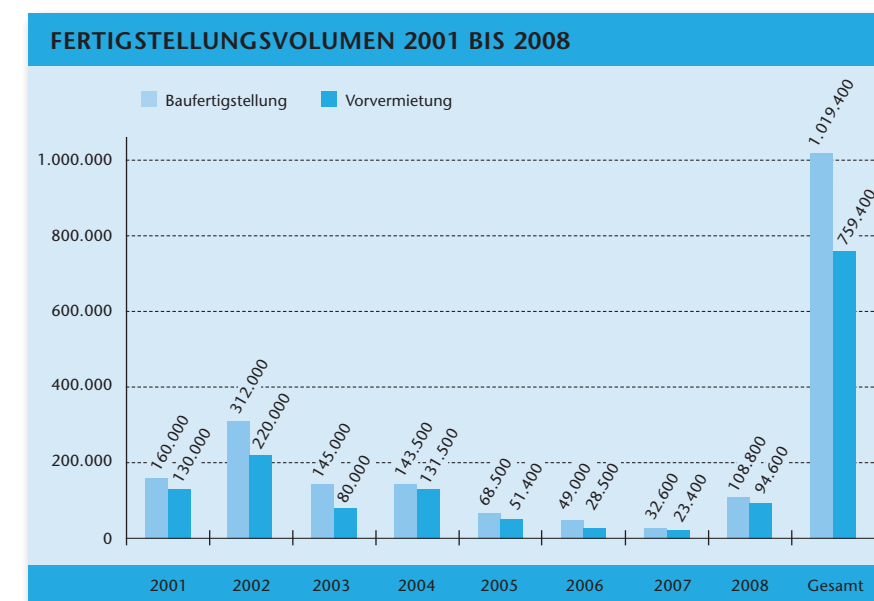
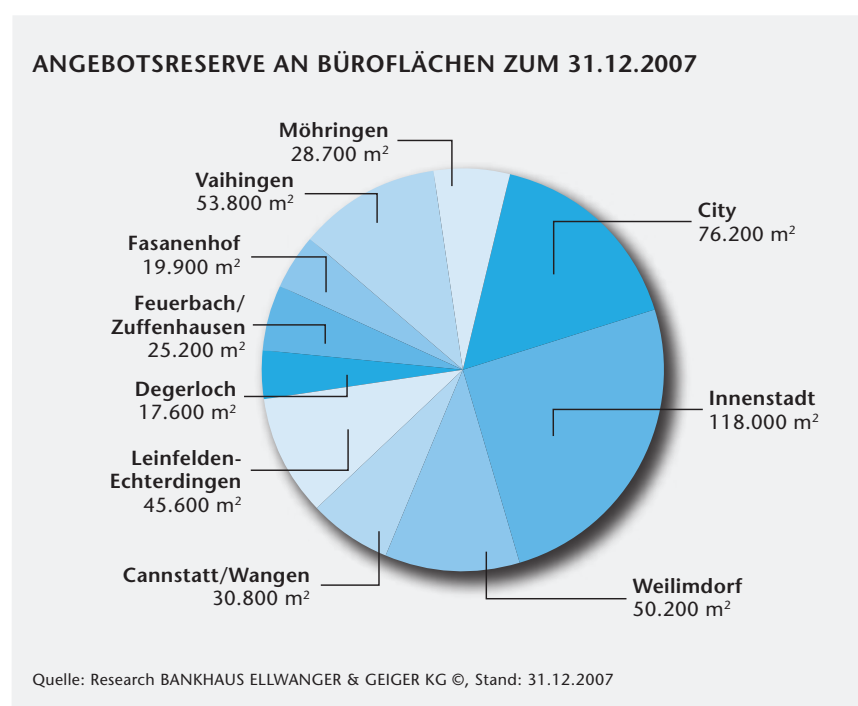


SINKENDE ANGEBOTSRESERVE VOR ALLEM IN DER CITY.

Der Bestand an kurzfristig verfügbaren Büroflächen lag zum 31.12.2007 bei 466.000 Quadratmetern. Hiervon wurden zirka 34.000 Quadratmeter zur Untermiete angeboten. Durch das knappe Fertigstellungsvolumen im Jahr 2007 von 32.600 Quadratmetern erhöhte sich der Gesamtbestand nur geringfügig von 7,22 Millionen auf 7,253 Millionen Quadratmeter. Die Leerstandsquote lag damit zum 31.12.2007 bei 6,4 Prozent und leicht unter dem Vorjahresniveau von 6,5 Prozent.

Eine deutliche Verringerung der Angebotsreserve konnte in der Stuttgarter City festgestellt werden. Lag das Flächenangebot 2006 hier noch bei 97.000 Quadratmeter waren es Ende 2007 20.000 Quadratmeter weniger. Neben der gestiegenen Vermietungsleistung liegt der Hauptgrund für diese Entwicklung in der Flächenverknappung sowie in einer niedrigen Fertigstellungsquote.

Eine Ausnahme bildete der Teilmarkt Möhringen. Hier konnte eine Zunahme der kurzfristig zur Vermietung stehenden Büroflächen beobachtet werden. Andere Teilmärkte veränderten sich hingegen nur geringfügig.





STUTTGART NORD: GUTE ENTWICKLUNG ENTLANG DEN AUSFALLSTRASSEN.

Bereits vor einigen Jahren veranlasste der Flächenmangel in der City Investoren dazu, insbesondere an der Heilbronner Straße zahlreiche Bürogebäude zu errichten. Die Heilbronner Straße führt von der City in den Stuttgarter Norden, stellt in ihrer Verlängerung die Anbindung an die A 81 her und verfügt in Teilen über S-Bahn-Anschluss. Hier liegen große Potenziale für weitere Erschließungen und Projektierungen.

PRAGSATTEL

„City Prag“ heißt das Gebiet direkt auf dem Pragsattel. Neben bereits realisierten Büroflächen sind im Bereich Maybachstraße überwiegend Wohnimmobilien geplant, was momentan von verschiedenen Studien geprüft wird und die Attraktivität langfristig deutlich verbessern würde. Flächenpotenziale sind hier noch im direkten Umfeld der Mercedes-Benz Bank vorhanden.

FEUERBACH/ZUFFENHAUSEN

Feuerbach ist auch heute noch stark gewerblich geprägt. In den letzten Jahren haben einige Büro Neubauten die Wandlung in einen Dienstleistungsstandort eingeläutet. Der Stadtteil zeichnete sich jedoch durch stetige Flächenumsätze aus, die zum größten Teil durch die dort ansässigen Unternehmen generiert wurden.

WEILIMDORF

Das Gewerbegebiet Weilimdorf setzt sich aus einem Areal mit traditionell niedrigem Büroanteil und einem neueren Teil mit reiner Büronutzung zusammen. 66 Prozent der Flächen sind maximal 15 Jahre, 25 Prozent 20 bis 30 Jahre alt. Die S-Bahn-Anbindung an den Hauptbahnhof ist mit rund 15 Minuten Fahrzeit ideal für die Büronutzer. Die ansässigen Unternehmen kommen aus dem Bereich unternehmensnaher Dienstleistung und aus beratenden Berufen. Die Flächennachfrage wird steigen, wenn die Anforderungen der Nutzer in stadtnäheren Gebieten nicht mehr erfüllt werden können.

Marktkennzahlen S-Nord

Feuerbach/Zuffenhausen

Nach Rückgängen im Jahr 2006 stieg die Vermietungsleistung 2007 von 2.000 Quadratmeter auf 6.800 Quadratmeter, was einer Steigerung von rund 340 Prozent entspricht. Davon entfielen rund 50 Prozent (Vorjahr 90 Prozent) auf Flächen bis 499 Quadratmeter. 21 Prozent der vermieteten Flächen waren 500 bis 999 Quadratmeter groß. Die restlichen 29 Prozent der Verträge wurden für Flächen von 1.000 bis 1.999 Quadratmeter abgeschlossen. 20 Prozent der Flächen konnten zu Preisen von 8,00 Euro je Quadratmeter vermietet werden.

Weitere 20 Prozent im Bereich 8,00 bis 10,00 Euro sowie 36 Prozent im Bereich 10,00 bis 11,00 Euro. Der Mietpreisbereich 11,00 bis 12,00 Euro war mit 18 Prozent am Gesamtanteil vertreten. Die durchschnittlich erzielten Mietpreise lagen bei 9,00 bis 10,00 Euro. Eine Veränderung des Flächenbestandes durch Neubauten fand nicht statt.

Weilimdorf

Der Gesamtbestand des Gebietes liegt bei zirka 480.000 Quadratmetern. 2007 konnten rund 5.100 Quadratmeter vermietet werden gegenüber zirka 6.000 Quadratmetern in 2006. 48 Prozent der vermieteten Flächen waren unter 500 Quadratmeter, 12 Prozent zwischen 500 und 999 Quadratmetern groß. Bei 48 Prozent der Verträge lagen die Mietpreise zwischen 8,00 und 9,00 Euro je Quadratmeter, bei 11,5 Prozent zwischen 9,00 und 10,00 Euro je Quadratmeter und bei 40,4 Prozent zwischen 11,00 und 12,00 Euro je Quadratmeter. Der durchschnittliche Mietpreis lag bei 8,50 bis 9,50 Euro je Quadratmeter. Qualitativ durchschnittliche Flächen wurden mit starken Abschlägen belegt. Der Angebotsbestand blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert.

STUTTGART CITY/INNENSTADT: EIN GUTES JAHR. EINE SPANNENDE ZUKUNFT.

Im Bereich des Cityrings und der Innenstadt befinden sich 31,5 Prozent der Stuttgarter Büroflächen. Zu diesen Lagen fühlten sich die Nutzer insbesondere durch die Anbindung an den Hauptbahnhof sowie durch das vielfältige Gastronomie-, Kultur- und Einzelhandelsangebot hingezogen.

VERMARKTUNG DER NEUBAUPROJEKTE IN DER CITY

2007 war durch lange Vermarktungszeiten für Neubauprojekte gekennzeichnet. Trotzdem konnten mittlerweile in den Königsbau Passagen über 100 Prozent mehr Flächen als 2006 vermietet werden. Im Bereich der Büchsenstraße wurde das Büro fertiggestellt. Hier sind keine signifikanten Leerstände mehr zu verzeichnen. Dasselbe gilt für das Projekt Windows und das Objekt Königstraße 5.

BESTANDSOBJEKTE IN DER CITY

Mieter fanden sich auch für gute Bestandsobjekte. Diese konnten nach durchschnittlichen Verhandlungszeiträumen von sechs bis neun Monaten vermittelt werden.

NEUE PROJEKTE ANTE PORTAS

Das Fertigstellungsvolumen erreichte 2007 einen absoluten Tiefstand. Dies wird sich in den kommenden Jahren deutlich ändern. Beispielsweise durch die mögliche Neubebauung der Königstraße 1a. Hier erwägt die

LBBW die Erstellung eines Komplexes mit starker Ausrichtung auf den Einzelhandel. Durch die Nähe zu Stuttgart 21 und eine mögliche Kollision mit den dortigen Baumaßnahmen ist hier bei positiver Entscheidung mit einem raschen Baubeginn zu rechnen. Zwischen Karls- und Marktplatz plant die Firma Breuninger das Projekt Da-Vinci-Viertel. Hier wird ebenfalls ein Großteil der Flächen für den Einzelhandel geplant, wobei jedoch zudem einige Büroflächen und ein 5-Sterne-Hotel entstehen sollen.

Marktkennzahlen S-City

2007 wurden in City und Innenstadt 46 Prozent mehr Flächen vermietet als 2006: 108.100 Quadratmeter. 25 Prozent davon waren bis 499 Quadratmeter groß. Das Segment zwischen 2.000 und 4.999 Quadratmetern war

mit 16 Prozent vertreten. Zudem gab es 3 Abschlüsse für Flächen über 5.000 Quadratmeter. 28 Prozent der Mietpreise lagen bei maximal 9,00 Euro je Quadratmeter, 29 Prozent zwischen 9,00 und 12,00 Euro je Quadratmeter. Zwischen 12,00 und 15,00 Euro wurden 29,4 Prozent der Flächen vermietet. Eine deutliche Zunahme war in den Mietpreissegmenten 13,00 bis 14,00 Euro (+ 8,7 Prozent), 14,00 bis 15,00 Euro (+ 4,9 Prozent) und 15,00 bis 16,00 Euro (+ 2,6 Prozent) zu verzeichnen. Auch das Segment zwischen 16,00 und 17,00 Euro war mit 4,5 Prozent stärker vertreten als 2006. Lediglich der Bereich von 17,00 Euro pro Quadratmeter und mehr war aufgrund fehlender Neubauprojekte schwächer vertreten (- 2,3 Prozent). Insgesamt verzeichneten die City und die Innenstadt einen Vermietungszuwachs von 33.800 Quadratmetern.



Königsbau Passagen/Bolzstraße 5, erfolgreiche Vermietung von 460 m² an einen IT-Dienstleister



Projektstudie Da Vinci, Neugestaltung zwischen Breuninger und Marktplatz



STUTTGART OST: VIELFÄLTIGE PLÄNE FÜR WEITERE AUFWERTUNG.

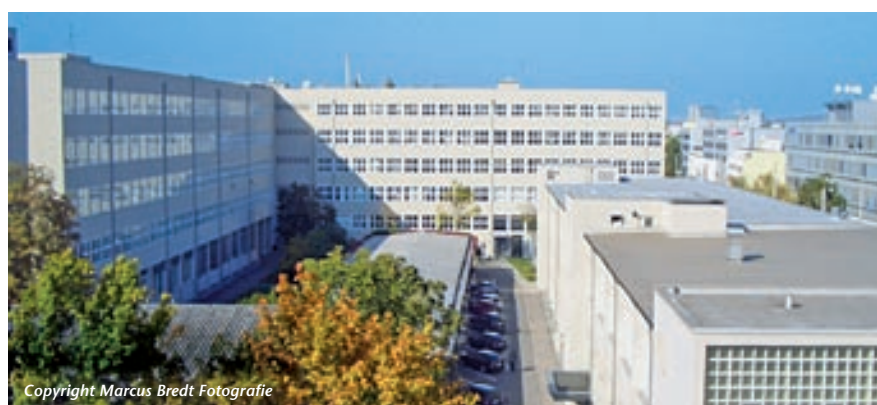
Die Erschließung des Neckarparks, einer 55-Hektar-Fläche zwischen Mercedes-Benz Museum, Gottlieb-Daimler-Stadion und Cannstatter Wasen, ist im Stuttgarter Osten das größte Projekt. Neben einer Erweiterung des Werksgeländes plant Daimler auch das international bekannte Mercedes-Benz Classic Center hierher zu verlagern. Zudem wurde das Gebiet durch das Van Technology Center, das Mercedes-Benz Museum sowie durch die neue Mercedes-Niederlassung deutlich aufgewertet.

In Stuttgart-Hedelfingen ist mit dem Otto-Hirsch-Center ein modernes Büro- und Gewerbeobjekt entstanden. Gemeinsam mit dem in direkter Nachbarschaft sanierten Schulgebäude soll die Schaffung eines neuen Stadtteilzentrums unterstützt werden.

HOTELS DIREKT AN DEN WASEN UND AM MINERALBAD BERG

Auf dem ehemaligen Güterbahnhofsareal gegenüber dem Cannstatter Wasen sind vier Hotels mit unterschiedlichen Betreiberkonzepten geplant. Weitere 81.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche sind für Büros und Wohnungen vorgesehen. Das Zentrum Bad Cannstatts wird hiervon deutlich profitieren.

Am Standort Mineralbad Berg soll ein 4-Sterne-Hotel mit 130 Zimmern entstehen, dazu ein Boarding House



Kodak Areal, Flächenvermarktung durch ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers

mit 30 Appartements und Wellnessbereich. Es soll künftig neben Badegästen auch Geschäftsreisende anziehen.

AUSWIRKUNGEN AUF DEN BÜRO-MARKT

Die Stadtteile Bad Cannstatt, Hedelfingen und Wangen profitieren bereits jetzt von der Nähe zur B 10 und der S-Bahn-Anbindung. Zudem bietet der Bahnhof Bad Cannstatt via Hauptbahnhof Anschluss an den regionalen und überregionalen Zugverkehr.

Marktkennzahlen S-Ost

Insgesamt wurden bis zum 31.12.2007 18 Mietverträge abgeschlossen. Rund 18 Prozent der Flächen lagen im Flächensegment bis 499 Quadratmeter, 14 Prozent bei einer Flächengröße von 500 bis 999 Quadratmeter. 31 Prozent lagen zwischen 1.000 und 1.999 Quadratmetern. 1 Vertrag mit über 5.700 Quadratmetern und damit rund 37

Prozent der gesamten Vermietungsleistung konnte im Kodak Areal generiert werden. Rund 49 Prozent der vermieteten Fläche konnte bis 8,00 Euro je Quadratmeter vermietet werden. 20 Prozent lagen zwischen 9,01 und 10,00 Euro je Quadratmeter, 29 Prozent zwischen 10,01 und 11,00 Euro je Quadratmeter. Nur 2 Prozent der Flächen konnten im Bereich 13,01 bis 14,00 Euro je Quadratmeter vermietet werden. Der Büroflächenbestand hat sich durch die Fertigstellung des Otto-Hirsch-Centers in Hedelfingen um 4.500 Quadratmeter nur unwesentlich nach oben verändert.

→ SHORTFACTS:

- Deutliche Aufwertung durch Neckarpark
- Insgesamt positive Entwicklung

STUTTGART SÜD: WIRD FÜR BÜRONUTZER IMMER ATTRAKTIVER.

Durch die Nähe zum Stuttgarter Flughafen, die direkte Anbindung an die A 8 sowie den S-Bahn-Anschluss in Vaihingen und Leinfelden-Echterdingen bietet der Stuttgarter Süden optimale Standortvoraussetzungen für Unternehmen jeder Art. Zudem wurde zwischenzeitlich die „Neue Messe“ eröffnet und der Bau der „EnBW City“ im Gewerbegebiet Fasanenhof ist in vollem Gange. Beides wird den Büromarkt im Umfeld mit großer Wahrscheinlichkeit beflügeln.

DEGERLOCH

Der Standort Degerloch wird zum einen durch seinen urbanen Stadtteil und zum anderen durch das Gewerbegebiet Tränke geprägt. Während das Stadtteilzentrum eher für kleinflächige Nutzer, wie zum Beispiel Arztpraxen, Kanzleien und sonstige Bürodienstleister, Flächen bietet, wurden im Bereich Albplatz in den vergangenen Jahren einige größere Bürokomplexe erstellt. Diese haben das Gesamtbild eines modernen Dienstleistungsstandortes entscheidend geprägt. Entsprechend siedelten sich hier Unternehmen aus den Bereichen Finanzdienstleistung und Beratung auf großen zusammenhängenden Flächen an. Besonders attraktiv: die Anbindung an die Stadtbahn, über welche der Stuttgarter Hauptbahnhof in zehn Minuten erreichbar ist. Zudem schätzen die Dienstleister die gute Anbindung an

die Bundesstraße B 27 als direkten Zubringer für die Autobahn A 8. Das eher gewerblich geprägte Gebiet Tränke verfügt über einen wesentlich älteren Flächenbestand, wobei auch hier einige kleinere, moderne Bürogebäude entstanden sind. Der Standort verfügt ebenfalls über eine gute Anbindung an die B 27. Die öffentliche Verkehrsanbindung beschränkt sich hingegen leider auf einzelne Busverbindungen. Einkaufsmöglichkeiten sind am Standort nicht vorhanden, stehen jedoch im nahe gelegenen Stadtteilzentrum bereit. Das Mietpreisniveau weist eine große Bandbreite auf.

Nach wie vor stehen einige Brachflächen am Albplatz, aber auch im Gebiet Tränke für Neuprojektierungen in der Warteschleife. Überwiegend sind Büroflächen geplant, die jedoch ohne entsprechende Vorvermietungen nicht realisiert werden. Im Zusammenhang mit der Verlagerung der „Neuen Messe“ an den Stuttgarter Flughafen ist der Standort auch für Hotelansiedlungen äußerst attraktiv geworden und steht bei einigen Investoren auf dem Prüfstand.

Marktkennzahlen Degerloch

Insgesamt konnten am Standort Degerloch rund 7.200 Quadratmeter Bürofläche vermietet werden. 17 Prozent der vermieteten Flächen wurden in dem Segment 100 bis 499 Qua-



Compas Commerce Park Stuttgart in Degerloch, Flächenmanagement und Vermarktung durch ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers

dratmeter abgeschlossen. 18 Prozent lagen in der Größenordnung 500 bis 999 Quadratmeter. Ganze 2 Verträge und damit 65 Prozent der erbrachten Vermietungsleistung lagen über 2.000 Quadratmeter. Lediglich 5 Prozent der Flächen wurden zwischen 8,01 und 9,00 Euro je Quadratmeter vermietet. Rund 43 Prozent konnten in einer Mietpreisspanne von 9,01 bis 10,00 Euro je Quadratmeter abgeschlossen werden. 6 Prozent lagen bei 10,01 bis 11,00 Euro je Quadratmeter. 37 Prozent der vermieteten Fläche wurde zwischen 13,01 und 14,00 Euro je Quadratmeter vermietet. Hierbei handelte es sich jedoch lediglich um einen Vertrag mit rund 2.600 Quadratmeter. Die Durchschnittsmiete lag bei 11,00 Euro je Quadratmeter. Neubauprojekte wurden in 2007 nicht realisiert, entsprechend blieb der Flächenbestand unverändert.



LEINFELDEN-ECHTERDINGEN

Der Standort Leinfelden-Echterdingen spielt aufgrund seiner optimalen Standortvoraussetzungen eine zunehmend wichtige Rolle im Stuttgarter Büromarkt.

Vor allem durch seine Nähe zur „Neuen Messe“ und zum Stuttgarter Flughafen, die ihn auch für international tätige Unternehmen besonders attraktiv macht. Sowohl das Gewerbegebiet Leinfelden als auch Echterdingen verfügen über eine direkte Anbindung an die Autobahn A 8 sowie über einen S-Bahn-Anschluss.

Während der Büromarkt Leinfelden-Echterdingen in den vergangenen Jahren mit einer verhaltenen Nachfrage zu kämpfen hatte, konnten in diesem Jahr wieder einige Großabschlüsse vermeldet werden. In diesem Rahmen konnten auch Neubauten, die seit Langem mit Leer-

standsproblemen zu kämpfen hatten, mit Neumieter belegt werden.

Der Standort Leinfelden-Echterdingen, der übrigens zum Kreis Esslingen gehört, ist vor allem für internationale, vertriebsorientierte Unternehmen eine interessante Alternative zu den Stadtteilen Vaihingen, Möhringen und Fasanenhof. Gerade die Nähe zum Stuttgarter Flughafen, bei dem zur Zeit Diskussionen über den Bau einer zweiten Start- und Landebahn geführt werden, sowie der im Zusammenhang mit Stuttgart 21 geplante ICE-Bahnhof mit direkter Anbindung an die Neubaustrecke Stuttgart-München sind für viele Unternehmen hoch attraktiv.

Vor diesem Hintergrund werden zurzeit auch verstärkt Nutzungskonzepte für Brachflächen geprüft, wobei hier auch Hotels berücksichtigt werden.

Marktkennzahlen Leinfelden-Echterdingen

Mit einem Vermietungsvolumen von rund 10.500 Quadratmetern in 2007 hat sich das Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr nahezu verdreifacht.

Rund 20 Prozent der vermieteten Fläche lagen bei einer Flächengröße zwischen 100 und 499 Quadratmetern. 14 Prozent konnten im Bereich 500 bis 999 Quadratmeter abgeschlossen werden. 13 Prozent der Flächen wurden mit einer Größe zwischen 1.000 und 1.999 Quadratmetern abgeschlossen. Zwei weitere Verträge mit zirka 54 Prozent der insgesamt erbrachten Vermietungsleistung wurden mit 2.000 bis 4.999 Quadratmetern erfasst.

Die erzielten Mietpreise lagen bei rund 86 Prozent der vermieteten Flächen zwischen 9,01 bis 10,00 Euro je Quadratmeter. 7 Prozent konnten

zwischen 8,01 bis 9,00 Euro je Quadratmeter vermietet werden, 5 Prozent zwischen 10,01 und 11,00 Euro je Quadratmeter. Lediglich 2 Prozent wurden unter 8,01 Euro je Quadratmeter vermietet. Der Durchschnittsmietpreis lag bei 8,60 Euro je Quadratmeter. Rund 38 Prozent der vermieteten Flächen wurden von Unternehmen aus dem IT-Bereich nachgefragt.

VAIHINGEN/MÖHRINGEN

Zählte der Standort Vaihingen/Möhringen in den vergangenen Jahren noch zu den gefragten Lagen im Stuttgarter Süden, musste er im Jahre 2007 Einbußen hinnehmen.

Nach wie vor bietet dieser Standort durch die unmittelbare Nähe zur Autobahn und durch seinen S-Bahn-Anschluss ein attraktives Umfeld für Unternehmen aus den unterschiedlichsten Bereichen. In Zukunft ist

hier wieder mit einer Belebung zu rechnen.

Möhringen ist ein im Kern gemischtes Gewerbegebiet mit Einzelhandels- und Büronutzung. Der Gebäudebestand ist überwiegend durch ältere Objekte geprägt. Zwar bestehen Projektplanungen für das Gebiet am Wallgraben, spekulativ wird allerdings derzeit kein Projekt erstellt.

Ein eindeutiger Branchenschwerpunkt lässt sich nicht ausmachen. In den letzten Jahren war jedoch im gesamten Gebiet, vornehmlich aber in Vaihingen, ein Zuzug vieler IT-/Telekommunikations- und unternehmensnaher Dienstleister zu verzeichnen. Zu den neuen Branchen im Gebiet zählen vor allem Rechtsanwälte und Beratungsunternehmen.

➔ SHORTFACTS:

- Starke Nachfrage im IT-Bereich
- Steigendes Vermietungsvolumen
- Ausgezeichnete infrastrukturelle Anbindung
- Nähe zur „Neuen Messe“



Fasanenweg 15–17, Flächenvermarktung durch ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers



Triga, Max-Lang-Straße 56, erfolgreiche Vermarktung von 500 m² durch ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers



Industriestraße 3, Vermietung von ca. 1.400 m² an einen technischen Dienstleister



Breitwiesenstraße 19, Vermietung von ca. 210 m² an einen Finanzdienstleister

STEP STUTTGARTER ENGINEERING PARK. EIN ERFOLGSMODELL WIRD AUSGEBAUT.

Eine bedeutende Rolle am Standort Vaihingen/Möhringen spielt inzwischen der Stuttgarter Engineering Park, der 1999 als autarker Büropark realisiert wurde und heute rund 88.000 Quadratmeter Bürofläche umfasst. Der Standort verfügt über eine eigene Autobahnausfahrt, direkten S-Bahn-Anschluss sowie ein eigenes Parkhaus. Angesiedelt haben sich hier Nutzer aus den verschiedensten Branchen. Aufgrund der fehlenden Urbanität wurde schon in der Planung des STEP ein zentrales Infrastrukturgebäude vorgesehen und errichtet. Neben einer Einkaufspassage und einem Fitness-Studio sind hier bedeutende Dienstleistungen für den Park wie das Betriebsrestaurant, das Conference Center und die Kin-

dertagesstätte untergebracht. Gerade die Nachvermietung verschiedenster größerer Flächen im vergangenen Jahr zeigte auf, dass der Standort weiterhin als sehr attraktiv gilt. Dies zeigt sich auch an der neuesten Entwicklung: dem derzeit im Bau befindlichen Gebäude STEP 8.1, welches derzeit mit einer Gesamtgröße von zirka 7.000 Quadratmetern und 100 Tiefgaragen-Stellplätzen spekulativ erstellt wird. Schon heute zeichnet sich sowohl aus dem direkten Umfeld als auch aus der weiteren Umgebung eine rege Nachfrage nach den Flächen ab. Weitere Projekte wie STEP 8.2 beziehungsweise 8.3 werden folgen. Aufgrund der direkten Nähe zur Universität Stuttgart wird derzeit auf dem Gelände des STEP auch über eine Ansiedlung des Kompetenzzentrums für Luft- und Raumfahrttechnik nachgedacht.

Marktkennzahlen Vaihingen/Möhringen und STEP

2007 konnte mit zirka 13.700 Quadratmetern 58 Prozent weniger Fläche vermietet werden als im Vorjahr. Die durchschnittliche Vermietungsleistung der letzten sieben Jahre lag bei rund 28.200 Quadratmetern. Entfielen 2006 noch 2/3 der gesamten vermieteten Fläche auf das STEP, war es 2007 genau umgekehrt, bedingt vor allem durch ein fehlendes Flächenangebot, was sich mit der Fertigstellung des STEP 8.1 zum ersten Quartal 2009 ändern wird.

Von den 9.800 Quadratmetern vermieteter Fläche in Vaihingen/Möhringen wurden 18 Prozent der Flächen im Segment unter 500 Quadratmetern unterzeichnet. 57 Prozent der Flächen waren 500 bis maximal 1.999 Quadratmeter groß. Den größten Einzelvertrag über 2.400 Quadratmeter unterzeichnete eine Steuerberatungskanzlei. Die Mietpreise lagen für 40 Prozent der Flächen bei 8,00 bis 10,00 Euro je Quadratmeter, 30 Prozent lagen im Bereich von 10,00 bis 13,00 Euro je Quadratmeter, 9 Prozent zwischen 13,00 und 15,00 Euro je Quadratmeter.

Im Vergleich zum Vorjahr wurden im Bereich von 9,00 bis 10,00 Euro je Quadratmeter 20 Prozent mehr Flächen vermietet. Flächen für 11,00 bis 12,00 Euro je Quadratmeter fanden zirka 19 Prozent weniger Abnehmer.

Im STEP waren 17 Prozent der vermieteten Flächen bis 499 Quadratmeter und 15 Prozent zwischen 500 und 999 Quadratmetern groß. Die Klasse von 1.000 bis 1.999 Quadratmeter war mit 68 Prozent vertreten. Die Mietpreise lagen bei 80 Prozent der Verträge zwischen 11,00 und 12,00 Euro je Quadratmeter, bei 16 Prozent zwischen 12,00 und 13,00 Euro je Quadratmeter. Der Bereich von 11,00 bis 12,00 Euro je Quadratmeter legte gegenüber 2006 um 65 Prozent zu. Die Nachfrage bei Flächenpreisen zwischen 10,00 und 11,00 Euro je Quadratmeter hat im selben Verhältnis abgenommen.

FASANENHOF: WIEDERBELEBUNG DURCH „ENBW CITY“.

Das über viele Jahre gewachsene Gewerbegebiet Fasanenhof kämpfte jahrelang mit einem großen Problem. Die schlechte Verkehrsanbindung erwies sich als Schwachpunkt, der weiteres Wachstum sehr stark hemmte. Die nun beschlossene Anbindung an die Stadtbahn sowie der bereits bestehende Autobahnanschluss können deshalb getrost als die Verkehrsadern bezeichnet werden, über die das Gebiet wieder und vor allem weiter belebt wird.

Eine mögliche Verlängerung der Stadtbahn bis zum Stuttgarter Flughafen, wie sie derzeit diskutiert wird, würde da als i-Tüpfelchen hervorragend ins Bild passen. Dessen ungeachtet gibt es bereits jetzt deutliche Anzeichen für eine positive Entwick-

lung in der Zukunft. Eines ist unübersehbar: Die EnBW errichtet derzeit drei sechsstöckige Bürogebäude und ein Hochhaus mit einer Höhe von 66 Metern. Dieses Ensemble wird noch durch ein Konferenz- und Schulungszentrum sowie ein Restaurant und ein Parkhaus mit zirka 1.200 Stellplätzen ergänzt. Insgesamt wird die neue Konzernzentrale zirka 70.000 Quadratmeter Bürofläche umfassen und 2.000 Angestellten einen neuen Arbeitsplatz bieten. Die Fertigstellung der Gebäude ist für das erste Quartal 2009 vorgesehen. Diese Entwicklungen werden als Initialzündung für weitere Veränderungen im Gewerbegebiet Fasanenhof gesehen.

Die Anbindung der Stadtbahn, eine damit verbundene Neugestaltung der Schelmenwasenstraße und der Zuzug der EnBW dürften zu einer Aufwertung des gesamten Gebietes führen. Projektierungen und maßgebliche Revitalisierungen sind jedoch derzeit in diesem Gebiet noch nicht bekannt. Inwieweit die „Neue Messe“ die künftige Entwicklung dieses Standortes beeinflusst, bleibt abzuwarten.

Marktkennzahlen Fasanenhof

Die Vermietungsleistung im Gebiet Fasanenhof wurden 2007 noch von den günstigeren Bedingungen anderer Gewerbegebiete im Umfeld geprägt. So lag die durchschnittliche Vermietungsleistung in den vergangenen sieben Jahren – ohne die Vermietung an die EnBW im Jahre 2003 – bei zirka 3.500 Quadratmetern im Jahr. 2007 konnten zirka 2.300 Quadrat-



„EnBW City“, Luftaufnahme

meter Bürofläche vermietet werden. Alle Verträge lagen im Flächensegment unter 500 Quadratmetern. Größtenteils lagen die Vertragsgrößen sogar unter 300 Quadratmetern. Das Mietpreisniveau erreichte bei zirka 38 Prozent der abgeschlossenen Flächen bis zu 8,00 Euro je Quadratmeter. Weitere 61 Prozent lagen in der Spanne zwischen 8,00 bis 11,00 Euro je Quadratmeter. Ein Branchenschwerpunkt ist nicht feststellbar, die derzeitigen Nutzer kommen sowohl aus dem Bereich der IT, den beratenden Berufen als auch aus dem Schulungsbereich.



STEP 1–10, Luftaufnahme, Vermietung von ca. 1.300 m² durch ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers

➔ SHORTFACTS:

- Wichtige infrastrukturelle Verbesserungen beschlossen und umgesetzt
- Positive Impulse durch neue Zentrale der EnBW



DER STUTTGARTER BÜROMARKT JETZT UND IN ZUKUNFT.



Torstraße 15, erfolgreiche Vermietung von rund 4.800 m² an die Barmer Ersatzkasse

Der Stuttgarter Büromarkt präsentierte sich in diesem Jahr mit einem deutlich gestiegenen Vermietungsvolumen und wurde in nahezu allen Teilmärkten von stabilen oder leicht gestiegenen Mietpreisen geprägt. Wie bereits in den vergangenen Jahren war auch 2007 hauptsächlich die positive Entwicklung der bereits ansässigen Firmen für die steigenden Umsätze und die Mietpreisentwicklung verantwortlich. Die einzigen Bereiche mit deutlichen Zuzügen bildeten Personalberatungen und vertriebsorientierte Unternehmen, bei

denen die Neugründung von Niederlassungen im Vordergrund stand. Aufgrund der konjunkturellen Lage lässt sich allgemein wieder eine erhöhte Investitionsbereitschaft, verbunden mit Personalaufstockungen und einem damit einhergehenden Flächenbedarf der Unternehmen, feststellen.

Besonders spannend wird in den kommenden Jahren die Entwicklung der Vermietungsleistung in den Teilmärkten sein. Während die Stuttgarter City bislang immer eine sehr

dominante Rolle spielte, ist davon auszugehen, dass aufgrund des geringen Fertigstellungsvolumens und des damit verbundenen geringeren Flächenangebots eine zunehmende Verlagerung der Vermietungen in die Cityrandlagen erfolgen wird.

Große zusammenhängende Flächen sind in der City bereits knapp und können im Zusammenhang mit Neuprojektierungen nur in minimalem Umfang angeboten werden, da viele projektierte Büroflächen bereits vermietet sind. Die seit Jahren stabile und im Bundesvergleich sehr niedrige Leerstandsquote wird sich auch in den nächsten Jahren vermutlich noch leicht nach unten entwickeln. Insbesondere aufgrund der Flächenknappheit gewinnen Projekte wie zum Beispiel Stuttgart 21 zunehmend an Bedeutung. Auch die Sanierung von Bürogebäuden wird eine immer wichtigere Rolle spielen.

Schließlich war im Jahr 2007 ein reges Interesse an qualitativ hochwertigen Flächen und repräsentativen Büroräumen zu verzeichnen, was den Nachfragetrend der letzten Jahre bestätigt und durch die positive Entwicklung der Durchschnittsmieten in diesem Segment noch unterstrichen wird. Die Vermarktungschancen älterer Bestandsflächen haben sich hingegen weiter verschlechtert, was ebenfalls den Trend der letzten Jahre bestätigt.

Nach wie vor konzentriert sich ein Großteil der Gesuche auf das Flächensegment bis 499 Quadratmeter. Allerdings konnte 2007 bei der Vermietung von Flächen mit Größen ab 3.000 Quadratmetern sowohl in der Stuttgarter City als auch in den Cityrandlagen ein deutliches Umsatzplus verbucht werden.

Aber auch in den Außenbezirken wie Cannstatt und Leinfelden-Echterdingen konnten wieder einige Großverträge abgeschlossen werden. Hier war in den vergangenen Jahren eher Zurückhaltung zu spüren und ein Schwerpunkt auf kleinflächige Anmietungen festzustellen.

Die Mietpreise in der City und in den Innenstadtlagen werden sich voraussichtlich auf einem stabilen Niveau einpendeln oder leicht zulegen. Im Besonderen ist im City-Bereich bei Premiumobjekten von einer Steigerung der Spitzenmieten auszugehen. Auch in den Randlagen ist vor allem im Segment des mittleren Mietpreinsniveaus mit leichten Steigerungen zu rechnen.

Für das kommende Jahr ist aufgrund der positiven Vorzeichen erneut von einem Vermietungsvolumen auf vergleichbarem Niveau wie 2007 auszugehen. Wir prognostizieren einen Umsatz von rund 165.000 Quadratmetern.

➔ FAZIT:

- Vermietungsvolumen auch 2007 deutlich gestiegen
- Mietpreise bleiben stabil oder konnten steigen
- Bestehende Unternehmen entwickeln sich hervorragend
- Starkes Interesse an qualitativ hochwertigen Büroflächen in guten Lagen
- Stuttgart 21 wird den Markt positiv beeinflussen

VERGLEICH DER BÜROMIETEN (IN EURO)

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
1. Spitzenmieten														
Deutschland*	25,25	22,70	21,91	21,54	22,79	25,44	28,50	29,69	25,37	23,88	21,82	22,82	23,44	24,47
Stuttgart	14,83	14,32	14,32	14,83	15,08	15,85	16,87	18,41	17,89	17,50	17,00	17,00	17,50	17,50
„Big Seven“	27,64	24,63	23,64	23,12	24,51	27,29	30,80	32,12	27,87	25,78	23,64	24,56	25,11	26,16
2. Mittlere Büromieten in Citylage														
Deutschland*	19,13	17,29	16,54	15,53	16,40	17,83	19,95	20,50	17,86	16,09	14,10	14,45	15,02	15,78
Stuttgart	12,78	12,78	13,29	13,29	13,29	13,80	14,32	15,34	14,80	14,50	14,50	13,50	13,00	14,50
„Big Seven“	20,73	18,73	17,66	16,50	17,51	19,01	21,47	22,09	19,54	17,23	15,14	15,43	16,00	16,74
3. Mittlere Büromieten im Marktgebiet														
Deutschland*	15,37	13,28	12,30	11,94	12,61	13,19	14,62	14,71	12,99	12,34	11,40	11,39	11,62	12,51
Stuttgart	12,95	11,25	11,59	11,25	11,25	11,93	12,27	13,46	13,08	12,50	12,07	11,83	11,83	11,75
„Big Seven“	15,57	13,68	12,33	11,97	12,88	13,36	15,06	15,18	13,26	12,14	11,28	11,19	11,44	12,29

* 14 DIP-Märkte, mit den Flächenumsätzen gewichtet

Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2007

IHRE ANSPRECHPARTNER.

Die ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers sind der kompetente Partner für die Vermarktung Ihrer Büroimmobilie. Dank unserer langjährigen Erfahrung und unseres einmaligen Leistungsspektrums sind wir fähig, den Markt zu bewegen und Trends frühzeitig zu erkennen. Bei uns ist der sechste Sinn keine übernatürliche Fähigkeit, sondern Teil unseres Services für den Kunden. Unser Team in Stuttgart freut sich auf Ihren Anruf oder Ihren Besuch. Sie erreichen uns unter: Telefon 0711/21 48-297 oder Telefax 0711/21 48-290.

Informationen im Internet:

www.privatbank.de · www.bueroflaeche-stuttgart.de



Ulrich Nestel
Leiter Büovermietung Stuttgart
Telefon 0711/21 48-291
Ulrich.Nestel@privatbank.de



Sebastian Degen
Berater Gewerbliche Immobilien
Telefon 0711/21 48-166
Sebastian.Degen@privatbank.de



Helga Schöner
Ansprechpartnerin Research und
Beraterin Gewerbliche Immobilien
Telefon 0711/21 48-269
Helga.Schoener@privatbank.de

HAFTUNGSHINWEIS:

Die Erstellung dieser Studie wurde mit größter Sorgfalt durchgeführt. Für die Richtigkeit der durchgeführten Einschätzungen können die ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers aber keinerlei Haftung übernehmen. Hierfür bitten wir um Verständnis.