
PRESSEMITTEILUNG

UNTERNEHMENSKOMMUNIKATION
und PRESSEARBEIT

Ellen Schellinger
Tel.: 07031 68842-10
ellen.schellinger@sindelfingen.org

18. November 2020

Neue Marktstudie „Büroimmobilienmarkt Region Stuttgart 2020“ – Sindelfingen mit hoher Bedeutung

Mit seinem Büroflächenbestand ist Sindelfingen im Vergleich zu den umliegenden Kommunen einer der größten Büroimmobilienmärkte und hat eine große Bedeutung für die Entwicklung des Büromarktes in der Region Stuttgart. Das ergab die Marktstudie Büroimmobilienmarkt Region Stuttgart 2020, an der sich die Wirtschaftsförderung Sindelfingen GmbH (WSG) beteiligt und aktiv mitgewirkt hat. Die Studie bietet einen Überblick über die Entwicklung von Angebot und Nachfrage im Büroimmobilienmarkt in Sindelfingen und in der Region.

Die Marktstudie Büroimmobilienmarkt Region Stuttgart 2020 trifft Aussagen über den Bürobestand, die Beschäftigten-Entwicklung im Büromarkt, die Leerstandsquote, das Mietpreinsniveau und die Büroflächenpotenziale. Die Erkenntnisse dienen nicht nur der WSG als wichtige Entscheidungsgrundlage bei ihrer täglichen Arbeit – sie schaffen ein einheitliches, transparentes Informationsniveau und unterstützen alle Beteiligten des Büroimmobilienmarktes bei ihren Entscheidungen. Die neue Studie ist eine Fortschreibung der Analyse aus dem Jahr 2013 und wurde von der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart (WRS) bei der Bulwiengesa AG, einem der großen unabhängigen Analyseunternehmen in den Bereichen Immobilienwirtschaft, Standort- und Marktanalyse, in Auftrag gegeben. Der Untersuchungsraum umfasst die Landeshauptstadt Stuttgart und alle umliegenden Kommunen mit einer hohen Relevanz im Büromarkt.

Büroflächen in Sindelfingen – dynamisches Flächenwachstum

Insgesamt hat sich der Bestand an Büroflächen in der Region Stuttgart vergrößert: Mit circa 15,5 Mio. Quadratmeter Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG) im Jahr 2013 stieg er um etwa neun Prozent auf heute rund 16,88 Mio. Quadratmeter MFG an.

In Sindelfingen belief sich der Anteil an Bürofläche im ersten Quartal 2020 auf rund 628.000 Quadratmeter MFG, dies ist ein Plus von etwa fünf Prozent gegenüber der letzten Büromarktstudie aus dem Jahr 2013. Geprägt ist der Büroimmobilienmarkt in Sindelfingen vor allem durch die Objekte der Daimler AG und einen hohen Anteil an großflächigen Büroprojekten. Von 2012 bis 2019 sind in Sindelfingen etwa 60.000 Quadratmeter MFG an Büroflächen entstanden. Beispiele sind der neue BITZER-Turm im Sindelfinger Osten oder das Bürogebäude der AKKA Group auf dem Flugfeld Böblingen/Sindelfingen.

Bürobeschäftigte im Landkreis Böblingen – Schwerpunkt produzierendes Gewerbe

Die Zahl der Bürobeschäftigten im Landkreis Böblingen belief sich im Jahr 2019 auf 76.226 Personen. Dies entspricht einem Plus von rund zehn Prozent im Vergleich zu 2012 (69.036 Bürobeschäftigte). Die Studie prognostiziert einen Anstieg an Bürobeschäftigten bis 77.038 Personen im Jahr 2024, eine Zunahme von etwa einem Prozent.

Mit rund 27 Prozent ist der größte Anteil der Bürobeschäftigten im Landkreis Böblingen im „Sonstigen produzierenden Gewerbe“ (inkl. Baugewerbe) tätig. Es folgen die Technologie-, Medien und Telekommunikationsbranche – hier arbeiten etwa 14,9 Prozent der Beschäftigten im Büro. An dritter Stelle liegen mit 11,1 Prozent „Sonstige höhere unternehmensbezogene Dienstleistungen“.

PRESSEMITTEILUNG

Die Studie geht davon aus, dass die Corona-bedingte Konjunkturlage keinen signifikanten Einfluss auf das Wachstum der Zahl der Bürobeschäftigten im Landkreis haben wird.

Leerstandsquote in Sindelfingen geht zurück

In Sindelfingen liegt die Leerstandsquote bei 4,7 Prozent, dies entspricht einer Fläche von etwa 29.000 Quadratmetern MFG. Die untersuchten Umlandkommunen weisen eine Quote von 2,9 Prozent auf. In Leinfelden-Echterdingen ist der Wert mit 5,7 Prozent am höchsten.

Verglichen mit den Zahlen aus 2013 (6,3 Prozent), ist in Sindelfingen ein Rückgang der Leerstandsquote um 1,6 Prozentpunkte zu verzeichnen. Die Leerstände befinden sich überwiegend in Büroobjekten von mittlerer bis sehr guter Qualität, allerdings sind die Räume oft kleinteilig. Ein großes und zusammenhängendes Flächenangebot steht kaum zur Verfügung.

Büromietpreise in Sindelfingen – Erheblicher Anstieg

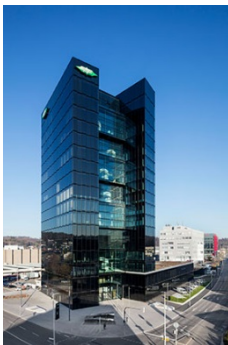
In der Landeshauptstadt Stuttgart werden die Büroflächen zunehmend knapper. Die damit einhergehende Nachfrage nach Flächen im unmittelbaren Umland führt auch in Sindelfingen zu einem beträchtlichen Anstieg des Mietpreisniveaus. Lag die Durchschnittsmiete für Büroflächen in Sindelfingen in zentraler Lage im Jahr 2013 noch bei 8,90 Euro pro Quadratmeter MFG, so sind es heute rund 10,90 Euro, also 22 Prozent mehr. Als Spitzenwert wurden in Sindelfingen im Jahr 2019 rund 14,50 Euro je Quadratmeter MFG Bürofläche verlangt. Im Jahr 2013 betrug der Spitzenwert noch 13 Euro und erfuhr eine Steigerung bis heute um 11,5 Prozent.

Ausblick auf Büroprojekte in Sindelfingen – hoher spekulativer Anteil

Zurzeit befinden sich etwa 250.000 Quadratmeter MFG an Büroflächen im Umland in Bau, der Anteil an spekulativen Flächen beläuft sich auf 18 Prozent (45.000 Quadratmeter MFG). Bis 2024 sollen in Sindelfingen rund 69.331 Quadratmeter Büroflächen entstehen, hier ist der spekulative Anteil 88,5 Prozent – ein hoher Wert.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie wurden in der Studie von der Bulwiengesa AG über aktuelle Recherchen und volkswirtschaftlich basierte Modelle – soweit wie es zum aktuellen Zeitpunkt möglich ist – berücksichtigt. Wahrscheinlich ist, dass geplante Neuanmietungsvorhaben durch die Auswirkungen der Krise zurückgestellt werden und Flächenumsätze in allen Märkten stark rückläufig sind.

Eine Zusammenfassung der Marktstudie Büroimmobilienmarkt Region Stuttgart 2020 kann bei Janina Rauch angefordert werden, Telefon 07031 68842-20, Mail: janina.rauch@sindelfingen.org



Der BITZER-Turm im Sindelfinger Osten als Beispiel neu entstandener Büroflächen in Sindelfingen.

Bildnachweis: Jens Kirchner

Hausanschrift

Wirtschaftsförderung Sindelfingen GmbH
Planiestraße 2
71063 Sindelfingen
www.sindelfingen.org