

**Szenarien zur Entwicklung der Region Stuttgart als Immobilienstandort –
fokussiert auf den Büro- und Einzelhandelsimmobilienmarkt
- unter besonderer Berücksichtigung von Stuttgart 21**

vorgelegt an der

Dualen Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart

Fakultät Wirtschaft

Studiengang Immobilienwirtschaft

von

Stefanie Bräuchle

Kristin Seifert

am

16. August 2010

Betreuer:

Duale Hochschule Baden-Württemberg
Stuttgart:

Prof. Dr.-Ing. Friedrich Hensler
Geschäftsführer Drees & Sommer
Projektmanagement und bau-
technische Beratung

Prof. Dr. Hanspeter Gondring FRICS
Studiendekan, Studiengangsleiter

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	VI
Abbildungsverzeichnis	VII
Tabellenverzeichnis	IX
1 Einleitung	1
1.1 Einführung	1
1.2 Problemstellung und Ziel der Untersuchung.....	2
1.3 Gang der Untersuchung	2
2 Theoretische Grundlagen	4
2.1 Der allgemeine Immobilienmarkt	4
2.1.1 Definition	4
2.1.2 Der Immobilienmarkt als unvollkommener Markt	5
2.1.3 Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt.....	5
2.2 Die speziellen Immobilienmärkte	6
2.2.1 Der Büroimmobilienmarkt.....	6
2.2.1.1 Definitionen.....	6
2.2.1.2 Die Bestimmungsgrößen des Büroimmobilienmarktes.....	9
2.2.1.3 Die Anforderungen an Büroimmobilien.....	12
2.2.1.4 Die Mietpreiskriterien bei Büroflächen.....	13
2.2.1.5 Die Büroimmobilien der Zukunft	14
2.2.2 Einzelhandelsimmobilienmarkt.....	17
2.2.2.1 Definitionen.....	17
2.2.2.2 Die Bestimmungsgrößen des Einzelhandelsimmobilienmarktes	20
2.2.2.3 Die Anforderungen an Einzelhandelsimmobilien	21
2.2.2.4 Die Mietpreiskriterien bei Einzelhandelsflächen	24
2.2.2.5 Die Einzelhandelsimmobilien der Zukunft.....	25
2.3 Die Region Stuttgart	27
2.3.1 Die Geschichtliche Entwicklung	27
2.3.2 Die geografischen Eigenschaften	28
2.3.3 Der Stadtkreis Stuttgart und die Region.....	30
2.3.4 Das wirtschaftliche Profil	31
2.3.5 Stärken und Schwächen der Region Stuttgart	34

IV

2.4 Baden-Württemberg 21	35
2.4.1 Einführung.....	35
2.4.2 Bauabschnitte	36
2.4.3 Stuttgart 21.....	37
2.4.3.1 Das Städtebauprojekt	37
2.4.3.2 Das Verkehrsprojekt	41
2.4.4 Neubaustrecke Wendlingen-Ulm.....	42
2.4.5 Finanzierung	43
2.5 Die Szenariotechnik.....	44
2.5.1 Vorbemerkung.....	44
2.5.2 Das System.....	44
2.5.3 Das Szenario – angewandte Systemtheorie	44
2.5.4 Die Entstehung der Szenariotechnik.....	45
2.5.5 Merkmale und Eigenschaften.....	45
2.6.6 Die acht Stufen des Szenarioprozesses	47
3 Szenario-Analyse	55
3.1 Einführung	55
3.2 Die Expertengespräche	55
3.3 Schritt 1: Die Aufgabenanalyse.....	57
3.3.1 Der Untersuchungsgegenstand.....	57
3.3.2 Festlegung des Zeithorizonts	58
3.3.3 Ist-Situation	58
3.3.4 Stärken- und Schwächenanalyse.....	60
3.4 Schritt 2: Die Einflussanalyse	62
3.4.1 Festlegung der Einflussbereiche.....	62
3.4.2 Ermittlung der innerhalb der Bereiche wirkenden Einflussfaktoren.....	62
3.4.3 Erstellung der Vernetzung zwischen den Einflussbereichen.....	65
3.5 Schritt 3: Trendprojektionen.....	69
3.6 Schritt 4: Alternativenbündelung – Konsistenzbewertung.....	73
3.6.1 Zielbeschreibung Schritt 4.....	73
3.6.2 Alternativenbündelung Szenario A.....	74
3.6.3 Alternativenbündelung Szenario B.....	77
3.7 Schritt 5: Szenario-Interpretation	80
3.7.1 Einführung.....	80

3.7.2 Ist-Analyse und Trendszenario.....	81
3.7.2.1 Die wirtschaftliche Situation in der Region Stuttgart.....	81
3.7.2.2 Büroimmobilienmarkt.....	83
3.7.2.3 Einzelhandelsimmobilienmarkt.....	91
3.7.2.4 Stuttgart 21.....	98
3.7.3 Szenario A.....	102
3.7.3.1 „Wachsende Wirtschaft sorgt für eine positive Entwicklung auf dem Büro- und Einzelhandelsimmobilienmarkt“.....	102
3.7.3.2 Positive Auswirkungen auf den Büroimmobilienmarkt.....	105
3.7.3.3 Positive Auswirkungen auf den Einzelhandelsimmobilienmarkt.....	110
3.7.3.4 Stuttgart 21 beeinflusst den Immobilienstandort positiv.....	115
3.7.4 Szenario B.....	118
3.7.4.1 „0-Wachstum“, dämpfen der Wirtschaft bei maximal + 0,5 %.....	118
3.7.4.2 Negative Auswirkungen auf den Büroimmobilienmarkt.....	121
3.7.4.3 Negative Auswirkungen auf den Einzelhandelsimmobilienmarkt.....	125
3.7.4.4 Stuttgart 21 hat keine großen Auswirkungen.....	129
3.8 Schritt 6: Konsequenz-Analyse.....	131
3.8.1 Einführung der Handlungsempfehlungen.....	131
3.8.2 Den Wirtschaftsstandort aufwerten.....	132
3.8.3 Den Büroimmobilienmarkt attraktiver gestalten.....	140
3.8.4 Den Einzelhandelsimmobilienmarkt attraktiver gestalten.....	143
3.8.5 Das Gesamtkonzept Stuttgart 21 richtig umsetzen.....	147
4 Zusammenfassung und Ausblick.....	149
Anhang.....	152
Quellenverzeichnis.....	190

4 Zusammenfassung und Ausblick

Die vorliegende Arbeit hat mithilfe von Expertengesprächen mit Akteuren der Immobilienwirtschaft eine Verdichtung von Informationen ermöglicht, die in der Darstellung der Szenarien ihr Ergebnis findet und durch die dargestellten Handlungsempfehlungen die Konsequenzen daraus zieht.

Die in der Arbeit dargestellten Szenarien können sowohl eine mögliche Zukunft abbilden, als auch den Wunsch des Lesers nach Bildhaftigkeit erfüllen. Er ist dennoch gefordert, sich zusätzlich selbst ein Bild der zukünftigen Möglichkeiten zu bilden. Auch wenn die Darstellungen von Details in den Szenarien quantitativ nicht belegbar und zum Teil subjektiv durch die Verfasser gefärbt sind, so bildet die Einbindung der Szenarien in die Szenario-Schritte dennoch eine Möglichkeit die zukünftige Realität abzubilden.

Die Szenarien haben gezeigt, dass, ausgehend von zwei unterschiedlichen Wirtschaftsentwicklungen, die untersuchten Einflussbereiche sich unterschiedlich entwickeln können. Das Szenario A, welches den Titel „Wachsendes Wirtschaftswachstum sorgt für eine positive Entwicklung auf dem Büro- und Einzelhandelsimmobilienmarkt“ trägt, ist gekennzeichnet durch eine sehr positive Entwicklung. Die Gesamtwirtschaft zeigt sich als florierend und die allgemein vorhandenen positiven Parameter beeinflussen die beiden Märkte sehr positiv. Beim Büroimmobilienmarkt ist besonders hervorzuheben, dass bedingt durch die voranschreitende Tertiarisierung und die Neueröffnungen von Niederlassungen in der Region Stuttgart, von vielen Dienstleistern der Büroflächenbedarf angestiegen ist und damit eine erhöhte Nachfrage nach Büroimmobilien bedingt hat. Eine der wichtigsten Entwicklungen war, dass die Spitzenmiete die 20 € Marke pro Monat und Quadratmeter überschritten hat und sich nun auch langfristig darüber halten kann. Auch bei den Einzelhandelsimmobilien ist aufgrund des gestiegenen Erlebniskonsums der Flächenbedarf enorm angestiegen. Der Druck der Top-Filialisten auf die Toplagen hat zu einem weiteren Mietpreisanstieg geführt und dadurch traditionelle Fachgeschäfte verdrängt. Die neu entstandenen Einzelhandelsflächen außerhalb der Königstraße haben zu einer Flächigkeit geführt und die direkt angrenzenden Nebenlagen aufgewertet.

Das Szenario B trägt den Titel „0-Wachstum – Dämpfen der Wirtschaft bei max. +0,5 %“ und zieht eine negative Entwicklung der Gesamtwirtschaft mit sich. Die negativen Zukunftserwartungen verstärken den per se schon vorhandenen Abwärtstrend und beeinflussen auch den Büro- und Einzelhandelsimmobilienmarkt negativ. Die Lage auf dem Büroimmobilienmarkt ist geprägt durch einen Rückgang der Nachfrage nach Büroflächen und dem damit verbundenen Rückgang der Miete und dem Anstieg des Leer-

standes. Diese Trends sind vor allem durch den Wegzug oder die Verkleinerung von Dienstleistern und Büronutzern im Allgemeinen bedingt worden. Insgesamt befinden sich die Wirtschaft und die damit zusammenhängenden Parameter in einer Art Spirale nach unten. Es ist keine Verbesserung der Lage in Sicht, vielmehr muss mit einer weiteren Verschlechterung gerechnet werden. Auch der Einzelhandel leidet aufgrund der geringeren Kaufkraft und der damit zusammenhängenden niedrigen Konsumneigung der Bevölkerung unter der wirtschaftlichen Lage. Expansionen wurden dadurch zurück gestellt und der Flächenumsatz ist zurückgegangen. Während die Toplagen weiterhin nachgefragt werden, hat dies zu einer Abschwächung der Nebenlagen geführt. Die Einzelhandelszentralität und die Passantenfrequenz sind zurückgegangen. Die kleinen Städte und Gemeinden in der Region werden als Einzelhandelsstandort überhaupt nicht mehr nachgefragt und haben mit der fehlenden Nahversorgung zu kämpfen.

Die in der vorliegenden Arbeit beschriebenen Szenarien liefern keine Antwort auf die Frage, wie der Immobilienstandort der Region Stuttgart im Jahre 2030 tatsächlich aussehen wird. Die dargestellten Verläufe stecken lediglich einen denkbaren Entwicklungsraum ab und liefern damit einen Anhaltspunkt, in welche Richtung sich der Markt bewegen wird.

Die in der Einleitung gestellte Forschungsfrage, ob der Immobilienstandort Stuttgart auf den Fortschritt und die zukünftigen Entwicklungen gut vorbereitet ist, lässt sich durch den Szenario-Transfer mit ja und mit nein beantworten. „Ja“, weil die Akteure die Stärken und Schwächen des Marktes erkannt haben und dementsprechend reagieren werden. „Nein“, weil die Analyse gezeigt hat, dass noch sehr viel Verbesserungspotential vorhanden ist, das auch genutzt werden muss. Die Szenarioanalyse hat gezeigt, dass Stuttgart 21 die Entwicklungen weitestgehend positiv beeinflussen und so für eine Attraktivitätssteigerung des Immobilienstandortes der Region Stuttgart sorgen wird. Dennoch wird es durch das Projekt nicht zu erheblichen Verwerfungen im Büro- und Einzelhandelsimmobilienmarkt kommen.

Aus den entwickelten Szenarien lassen sich für den Immobilienstandort vielfältige Handlungsempfehlungen ableiten. Demnach muss sich die Region Stuttgart im Gesamtkontext auf den demografischen Wandel einstellen, Marketingmaßnahmen betreiben, die Infrastruktur und Wohnsituation verbessern und die Forschungs- und Bildungslandschaft in der Region stärken. Im Immobilienbereich muss sie insbesondere durch Marketing- und Researchmaßnahmen für eine Verbesserung der Transparenz sorgen.

Im Bürobereich ist es wichtig, dass durch unterschiedliche Marketingaktivitäten der Standort Region Stuttgart mehr in den Fokus gerückt wird und das lokale Know-how

von den Insidern an Außenstehende weitergegeben wird. Ferner müssen eine Anhebung des Grundmietniveaus, eine Reduzierung der Mietdifferenz sowie eine klar definierte Aufgabenteilung zwischen der Stadt und der Region erfolgen. Diese sollte darin liegen, dass die Produktions- und Logistikflächen in der Region und die reinen Büroflächen in der Stadt Stuttgart selbst angesiedelt werden.

Bezogen auf den Einzelhandelsimmobilienmarkt ist es von großer Bedeutung, dass eine Aufwertung der Stadtteile erfolgt und das regionale Einzelhandelskonzept weiterhin positiv umgesetzt wird. Es gilt die Aufenthaltsqualität der Stuttgarter City zu erhalten und zu verbessern, indem an die Eigeninitiative der Gewerbetreibenden appelliert wird und die Königstraße flächenmäßig besser ausgenutzt wird. Damit die Nebenlagen nicht verlieren, sollte durch neu entstehende Einzelhandelsprojekte eine Flächigkeit der Einzelhandelslagen in der City angestrebt werden.

Für das Projekt Stuttgart 21 ist eine besser wirksame Öffentlichkeitsarbeit insbesondere in Bezug auf das Städtebauprojekt zu wünschen. Ferner muss darauf geachtet werden, dass es nicht zu erheblichen Bauverzögerungen auf dem Areal kommt. Damit das Gesamtkonzept des neuen Stadtteils aufgeht, ist über die Gründung einer Entwicklungs-GmbH nach dem Vorbild der HafenCity Hamburg ernsthaft nachzudenken.

In einem weiteren Schritt ist denkbar, die Szenarien einer Störvariablenanalyse zu unterwerfen. Damit würden die Szenarien auch einer Art Bewährungsprobe unterliegen und das endgültige Ergebnis kann als „krisensicher“ bezeichnet werden.

Bei allen empirischen Methoden, die versuchen in die Zukunft zu blicken, kann ein altes Sprichwort von Perikles herangezogen werden. Dieses besagt, dass es nicht darauf ankommt die Zukunft vorauszusagen, sondern darauf, auf sie vorbereitet zu sein.

Anhang

Anhangverzeichnis

Anhang 1: Anschreiben zur Bitte um ein Expertengespräch	153
Anhang 2: Übersicht Szenarien als Grundlage für die Expertengespräche	154
Anhang 3: Experteninterview – Leitfaden.....	156
Anhang 4: Befragte Expertinnen und Experten	159
Anhang 5: Ergebnisprotokolle der Expertengespräche	161