

Das Mietniveau von Büroflächen in Stuttgart

Ulrich Stein

Das Kaltmietniveau für Büroflächen in Stuttgart betrug im Zeitraum 2009 bis Mitte 2014 im Schnitt 10,20 Euro je m² Nutzfläche. Innerhalb des untersuchten Zeitraums schwankten die Durchschnittsmieten um diesen Wert. Im ersten Halbjahr 2014 lag das durchschnittliche Mietniveau bei im Schnitt 10,70 Euro je m².

Dies ergibt eine Analyse der im Untersuchungszeitraum (Jahre 2009 bis Mitte 2014) im Online-Portal der Immobilien Scout24 GmbH geschalteten Anzeigen (www.immobilienscout24.de). Insgesamt wurden für die Auswertung von der Immobilien Scout24 GmbH 24 700 Datensätze bezogen (dies entspricht monatlich 374 Anzeigen). Allerdings gelangten nur knapp 7000 davon, also 28 Prozent in die Auswertung. Bei 12 500 war keine Miethöhe (der häufigste Fall) oder keine Fläche angegeben oder es fehlten die Koordinaten der Adresse im Datensatz. Bei 5200 Fällen handelte es sich um Dubletten, also zwar vollständige Datensätze, die aber mehr als einmal im Datenmaterial enthalten waren und vor der Auswertung entfernt werden mussten. Da Angaben zur Ausstattung von Büros nicht systematisch vor der Veröffentlichung eines Inserats vom Vermieter abgefragt werden und deshalb weder vollständig noch in vergleichbarer Form vorliegen, konnte die Ausstattung von Büros nicht in die Auswertung einbezogen werden.

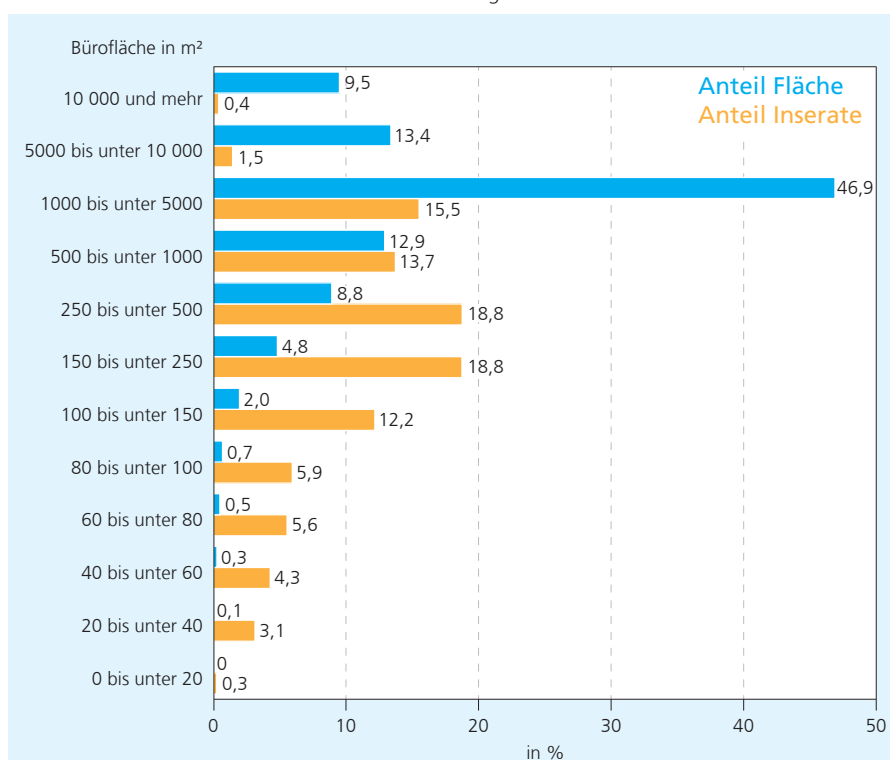
Die inserierte Bürofläche in den ausgewerteten Anzeigen betrug im Median 250 m², das heißt 50 Prozent der inserierten Büroflächen lagen unter, 50 Prozent über der 250-m²-Marke. Da in etwa 40 Prozent der Fälle die Bürofläche im Inserat als „teilbar“ angegeben wird, hat die inserierte Gesamtfläche allerdings nur eine begrenzte Aussagekraft für die Struktur der Flächennachfrage. Knapp die Hälfte der inserierten Bürofläche

wurde in Büros zwischen 1000 und 5000 m² Fläche angeboten. Die Verteilung der Zahl der Inserate und der Fläche der Büros nach Büroflächenkategorien ist in der Abbildung 1 veranschaulicht.

Kleinere, aber sehr selten inserierte Büros mit Flächen unter 20 m² weisen überdurchschnittliche Quadratmetermieten auf. Die niedrigsten Mieten sind im Schnitt für Büros mit 100 bis 150 m² Fläche zu zahlen (vgl. Abbildung 2). Allerdings sind die flächeninduzierten Preisabweichungen vom Mittelwert mit plusminus fünf Prozent niedrig, insbesondere im Verhältnis zum später geschilderten Lageeffekt. Die Fläche eines Büros hat für die Erklärung von Mietpreisunterschieden zwischen Büros keine große Bedeutung. Vor dem Hintergrund der häufig möglichen Teilbarkeit von

Flächen kommt hinzu, dass die inserierte (große) Gesamtfläche eines Büros in vielen Fällen eine geringe praktische Bedeutung für die Vermietung hat. Der Flächeneffekt auf den Preis bleibt von der Lage eines Büros und dem Baujahr unberührt. Er wird also nicht dadurch verursacht, dass mittelgroße Büros im Schnitt Lage Nachteile aufwiesen oder besonders große und kleine Büros eher in jüngeren Gebäuden anzutreffen wären. Der Kurvenverlauf in der Abbildung 2 gilt im gesamten Stadtgebiet und unabhängig vom Baujahr und kann in die eigene Mietpreisabschätzung für ein Objekt auf Basis der hier präsentierten Informationen verwendet werden (z.B. könnte ein flächenbedingter Abschlag von 4 % vom Durchschnittswert für 80 bis 100 m² große Büros in einer eigenen Mietkalkulation angesetzt werden).

Abbildung 1: Verteilung der Zahl der Inserate und der Nutzfläche in Stuttgart 2009 bis Juni 2014 nach Flächenkategorien der Büros



Quelle: Immobilien Scout24 GmbH, eigene Berechnungen

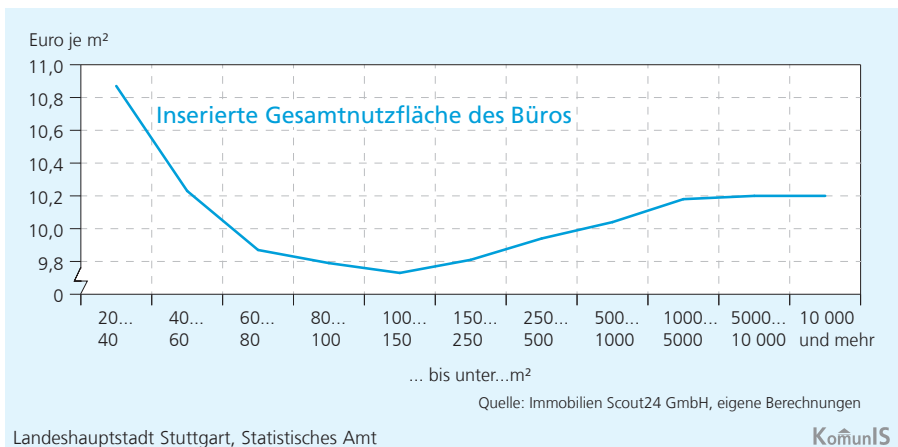
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Aufgrund ihrer geringen preislichen und praktischen Relevanz wurde für die Ermittlung der Preisunterschiede zwischen Standorten innerhalb des Stadtgebiets den kleinräumigen Unterschieden in der Büroflächenstruktur keine weitere Beachtung geschenkt. Ebenso wurden Unterschiede in der Baujahresstruktur der Bürogebäude aus der Analyse ausgeblendet, allerdings in diesem Fall aus rein „praktischen“ Gründen. Denn in nur stark einem Drittel der Inserate ist das Baujahr überhaupt angegeben. Bei einer Berücksichtigung des Baujahrs in der Analyse wäre die Zahl auswertbarer Datensätze so stark gesunken, dass eine kleinräumige Analyse/eine Einschätzung des Lageeffekts auf die Miethöhe nicht mehr sinnvoll möglich gewesen wäre. Die Baujahreseinflüsse sind gleichwohl stark: In den Baujahren 2000 bis 2010 ist ein um fünf Prozent gegenüber dem Durchschnitt erhöhtes Preisniveau festzustellen. Büros in Gebäuden mit Baujahr zwischen 2010 und 2014 sind pro Quadratmeter um 20 Prozent teurer als im Schnitt. Wie auch im Wohnimmobilienbereich sind Büros in den 1950er-Jahren gebauten Gebäuden am günstigsten, die Mieten liegen hier im Schnitt etwa 15 Prozent unter dem durchschnittlichen Marktniveau. Generell kann für alle vor dem Jahr 2000 gebauten Büros von einem Quadratmeter-Mietniveau von etwa zehn Prozent unter dem Schnitt ausgegangen werden.

Die von der Entfernung zur Innenstadt abhängigen Preisunterschiede im Büromarkt Stuttgarts sind der Abbildung 3 zu entnehmen. Die Preisunterschiede sind hier in Abhängigkeit von der Luftlinienentfernung zur Stadtmitte abgebildet. Die Stadtmitte wird dabei repräsentiert durch die Koordinaten des Rathauses. Ab etwa fünf Kilometer Luftlinie Entfernung von der Stadtmitte beträgt das Büromietniveau im Schnitt noch etwa 85 Prozent des durchschnittlichen Stuttgarter Niveaus (auf diesem Fünf-Kilometer-Umkreis liegen der Bahnhof Feuerbach, der Hallschlag, der Kurpark Bad Cannstatt, der Hafen in Hedelfingen, der Norden Möhrings und Kaltental). In der City liegt das

Abbildung 2: Zusammenhang zwischen Bürofläche und der Quadratmetermiete in Stuttgart 2009 bis Juni 2014



Mietniveau um etwa 20 Prozent über dem Durchschnittsniveau. Ein durchschnittliches Mietniveau ist etwa auf halber Strecke zu den Orten auf dem Fünf-Kilometer-Umkreis anzutreffen.

Auf Stadtbezirks- und Stadtteilebene ausgewiesen ist das Büromietniveau in der Tabelle 1. In dieser Übersicht enthalten sind nur die Bezirke und Stadtteile, in denen für belastbare Aussagen ausreichend viele Inserate geschaltet wurden. Dies trifft nur für stark die Hälfte der Stadtteile zu. Besonders in Zentrumsnähe und in den auch als Wohnstandorten sehr gefragten Wohngebieten in der Halbhöhe sind die Büromieten vergleichsweise hoch. Die teuersten Stadtbezirke sind mit Abstand die Innenstadtbezirke „Stuttgart-Mitte“ und „Stuttgart-Nord“. Die günstigsten Büroflächen können im nördlichen Teil Stuttgarts in Münster und Mühlhausen angemietet werden.

Unter Vernachlässigung des Flächeneffektes ließe sich aus den Informationen dieses Aufsatzes zum Beispiel für ein Büro in Stuttgart-Gaisburg, das in den 1960er-Jahren gebaut wurde, folgender Erwartungswert zum Mietniveau in einem Inserat ableiten:

10,70 Euro/m² (Durchschnittswert für Stuttgart im ersten Halbjahr 2014) abzüglich 10 % (Baujahreseffekt)

= 9,60 Euro/m²

abzüglich 19 % (Lageeffekt)

= 7,80 Euro/m²

Läge die Bürofläche zwischen 100 und 150 m² könnten noch einmal vier Prozent abgezogen werden, was zu einer Schätzung des Mietniveaus bei Neuvermietung von etwa 7,50 Euro je m² führen würde.

Abbildung 3: Zusammenhang zwischen der Entfernung zum Rathaus und der Quadratmetermiete in Stuttgart 2009 bis Juni 2014

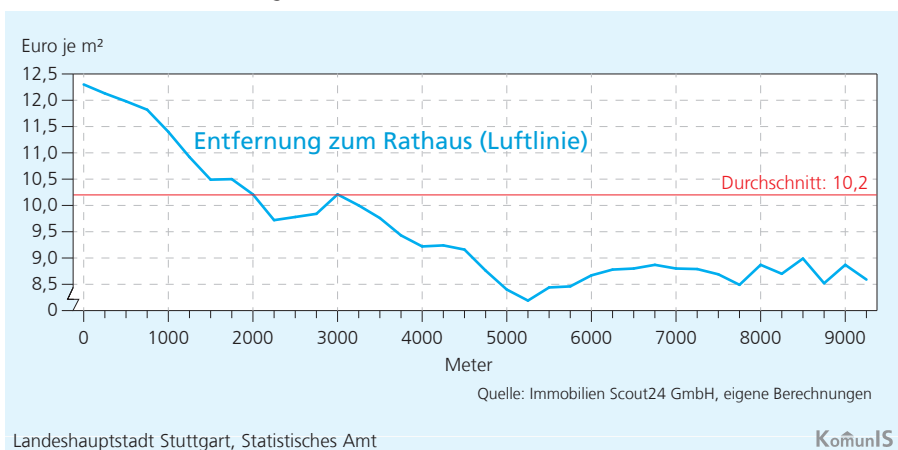


Tabelle 1: Indexiertes Mietniveau von Büroflächen in Stuttgart 2009 bis Mitte 2014 (Stuttgart = 100)

Stadtbezirk	Stadtbezirksname	Fälle in der Auswertung	Mietniveau* im Stadtbezirk (Stuttgart = 100)	Mietniveau** im Stadtteil (Stuttgart = 100)
1	Mitte	1 821	121	Hauptbahnhof (132), Universität (131), Neue Vorstadt (123), Rathaus (119), Europaviertel [115], Diemershalde (112), Heusteigviertel (103), Dobel (103), Kernerviertel (96)
2	Nord	427	114	Weißenhof [134], Lenzhalde (122), Killesberg [121], Mönchhalde [120], Heilbronner Straße (120), Nordbahnhof (115), Relenberg (111), Am Pragfriedhof (101), Am Rosensteinpark (100), Auf der Prag (94)
3	Ost	291	91	Gänsheide (118), Stöckach (89), Berg [88], Gablenberg (87), Ostheim (85), Gaisburg (81)
4	Süd	405	105	Karls Höhe (114), Weinsteige [113], Lehen (107), Bopser (103), Heslach (98), Südheim [93]
5	West	788	102	Feuersee (103), Hölderlinplatz (102), Rotebühl (102), Rosenberg (101), Kräherwald (98), Vogelsang (96), Hasenberg [87]
6	Bad Cannstatt	438	88	Veielbrunnen (97), Seelberg (96), Cannstatt-Mitte (95), Kurpark (91), Muckensturm [90], Hallschlag (80), Pragstraße (74), Neckarvorstadt [73], Sommerrain [67]
7	Birkach	5		
8	Botnang	35	82	Botnang-Süd [86], Botnang-Ost (84)
9	Degerloch	184	99	Haigst [116], Degerloch (103), Tränke (86)
10	Feuerbach	147	90	Bahnhof Feuerbach [107], Feuerbach-Mitte (100), Feuerbacher Tal (98), Feuerbach-Ost (96)
11	Hedelfingen	58	73	Hedelfingen (95), Hafen (68)
12	Möhringen	479	89	Wallgraben-Ost (86), Möhringen-Mitte (84), Fasanenhof-Ost (83), Möhringen-Ost [81]
13	Mühlhausen	16	79	
14	Münster	18	72	Münster [72]
15	Obertürkheim	22	83	Obertürkheim [82]
16	Plieningen	50	79	Plieningen (83)
17	Sillenbuch	32	91	Sillenbuch (101)
18	Stammheim	49	81	Stammheim-Mitte (83), Stammheim-Süd (78)
19	Untertürkheim	28	86	Untertürkheim [87], Lindschulviertel [82]
20	Vaihingen	517	100	Österfeld (121), Vaihingen-Mitte (103), Wallgraben-West (96), Höhenrand (91), Rosental (87), Lauchäcker [76]
21	Wangen	194	79	Wangen (79)
22	Weilimdorf	260	87	Weilimdorf-Nord (90), Weilimdorf (81)
23	Zuffenhausen	228	87	Zuffenhausen-Schützenbühl (91), Rot [89], Zuffenhausen-Mitte (84), Zuffenhausen-Hohenstein (84), Zuffenhausen-Am Stadtpark (76)

* Werte nur für Stadtbezirke, für die 10 oder mehr Inserate ausgewertet werden konnten.

**Stadtteile, in denen 10 oder mehr Inserate ausgewertet werden konnten. In runden Klammern: Stadtteile mit 20 oder mehr Inseraten, in eckigen Klammern: Stadtteile mit 10 bis 19 Inseraten.

Quelle: Immobilien Scout24 GmbH, eigene Berechnungen

Methodische Anmerkung: Für die Ermittlung der Werte wurden gebietsübergreifende Glättungen vorgenommen, es wurden also stets mehr Anzeigen in eine örtliche Schätzung einbezogen als dort konkret anzutreffen waren. Die Hochrechnungen auf die administrativen Gebietseinheiten erfolgten dann unter Gewichtung des örtlichen Schätzwerts für das Mietniveau mit der dort anzutreffenden Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort (also der Zahl der „Büroflächennutzer“).