

Research Stuttgart

Büromarktbericht Stuttgart
1. Halbjahr 2017

Office Market Report Stuttgart
1st Half Year 2017

Den Markt im Blick.

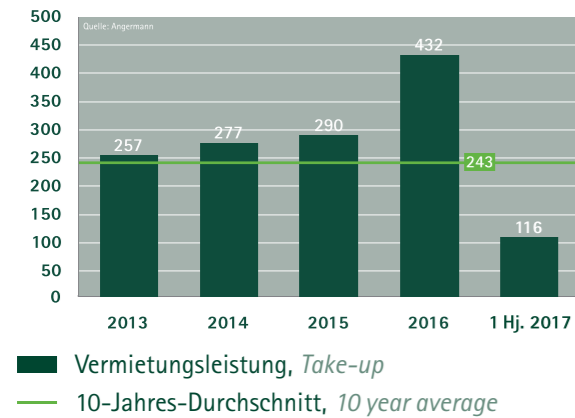


Willkommen am
Stand B2.224

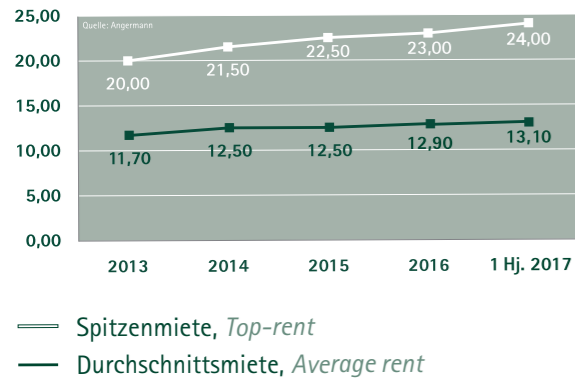
4.-6. Oktober 2017
Messe München



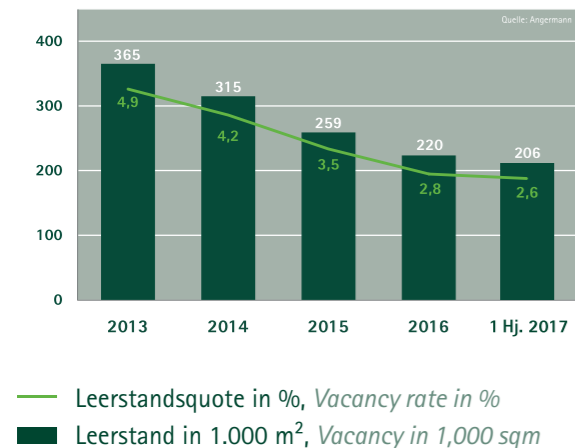
Büroflächenumsatz, Office Take-up Stuttgart 2013-2017



Büromieten, Office Rents Stuttgart 2013-2017



Büroflächenleerstand, Vacancy Stuttgart 2013-2017



Überdurchschnittliches Vermietungsergebnis trotz fehlender Büroflächen

Stuttgarts Büromarkt steht weiterhin vor dem Problem, dass sich die Vielzahl an offenen Gesuchen aufgrund des mangelnden Angebots nicht in der Vermietungsleistung widerspiegelt. Nachdem im ersten Jahresviertel 2017 ca. 75.000 m² vermietet werden konnten, verringerte sich der Flächenumsatz im zweiten Quartal auf ca. 41.000 m². Gegenüber dem Vorjahreszeitraum bedeutet der Halbjahresumsatz von ca. 116.000 m² allerdings immer noch ein Plus von 7 %. Relativiert wird das überdurchschnittliche Vermietungsergebnis jedoch durch die Eigennutzerdeals von Daimler mit ca. 50.000 m² in Leinfelden-Echterdingen und vom Dachsystemhersteller Bauder mit ca. 6.800 m² in Weilimdorf, die knapp die Hälfte des Gesamtflächenumsatzes des ersten Halbjahres 2017 ausmachen. Eine Prognose für den Gesamtjahresumsatz wird aufgrund des erneut gesunken Leerstands erschwert. Gerade einmal ca. 206.000 m² an freien Büroflächen stehen aktuell in der baden-württembergischen Landeshauptstadt noch zur Verfügung. Bei einem Gesamtflächenbestand von ca. 7,8 Mio. m² entspricht dies einer Leerstandsquote von 2,6 %. Wahrscheinlich ist, dass sich das Jahresergebnis im Bereich des 10-Jahres-Durchschnitts von ca. 243.000 m² bewegen wird.

Above-average letting result despite shortage of office space

Stuttgart's office market still faces the problem that several outstanding enquiries cannot be satisfied due to the shortage of space. Whilst take-up reached around 75,000 sqm in the first quarter of 2017, it was a mere 41,000 sqm in the second quarter; however the total take-up for the first six months of 116,000 sqm is still 7% higher year-on-year. A significant proportion of the above-average take-up result for the first six months is attributable to the owner-occupier deal with Daimler for approx. 50,000 sqm in Leinfelden-Echterdingen, and to the 6,800 sqm secured by the roof system manufacturer Bauder in Weilimdorf, representing just under half of the total take-up figure so far. It is difficult to forecast total annual take-up due to the reduction in vacancy. There is just 206,000 sqm of available office space in the capital of Baden-Württemberg and, based on a total office stock of 7.8 million sqm, this equates to a vacancy rate of 2.6%. It is likely that the annual take-up will reach the 10-year average of around 243,000 sqm.

Sinkendes Angebot lässt Büromieten steigen

Die dramatisch zunehmende Büroflächenknappheit bleibt bei den Büromieten nicht folgenlos. So erhöhte sich die Spitzenmiete gegenüber dem Vorquartal von 23,00 €/m² auf 24,00 €/m², was zugleich der höchste Wert ist, der jemals in Stuttgart erreicht wurde. Etwas moderater fällt die Erhöhung bei der Durchschnittsmiete aus, die statt 13,00 €/m² nunmehr 13,10 €/m² beträgt. Auch in den kommenden Monaten ist damit zu rechnen, dass die Vermieter bedingt durch die zahlreichen Anfragen höhere Büromieten aufrufen werden. Aufgrund der für Eigentümer günstigen Marktsituation werden Incentives wie mietfreie Zeiten oder die Bezuschussung von Ausstattungs- und Ausbaumaßnahmen nur noch in Ausnahmefällen gewährt. Eine Entspannung des Büromarktes durch Neubauprojekte ist kurz- und mittelfristig nicht zu erwarten, da diese zumeist von den Eigentümern selbst genutzt werden oder bereits vor der Fertigstellung nahezu vollständig vermietet sind. Anmietungsstärkste Stuttgarter Bürolagen waren im ersten Quartal die Stuttgarter City, die Innenstadt sowie durch die Daimler Eigenutzung Leinfelden-Echterdingen.

Reduction in supply causing rents to rise

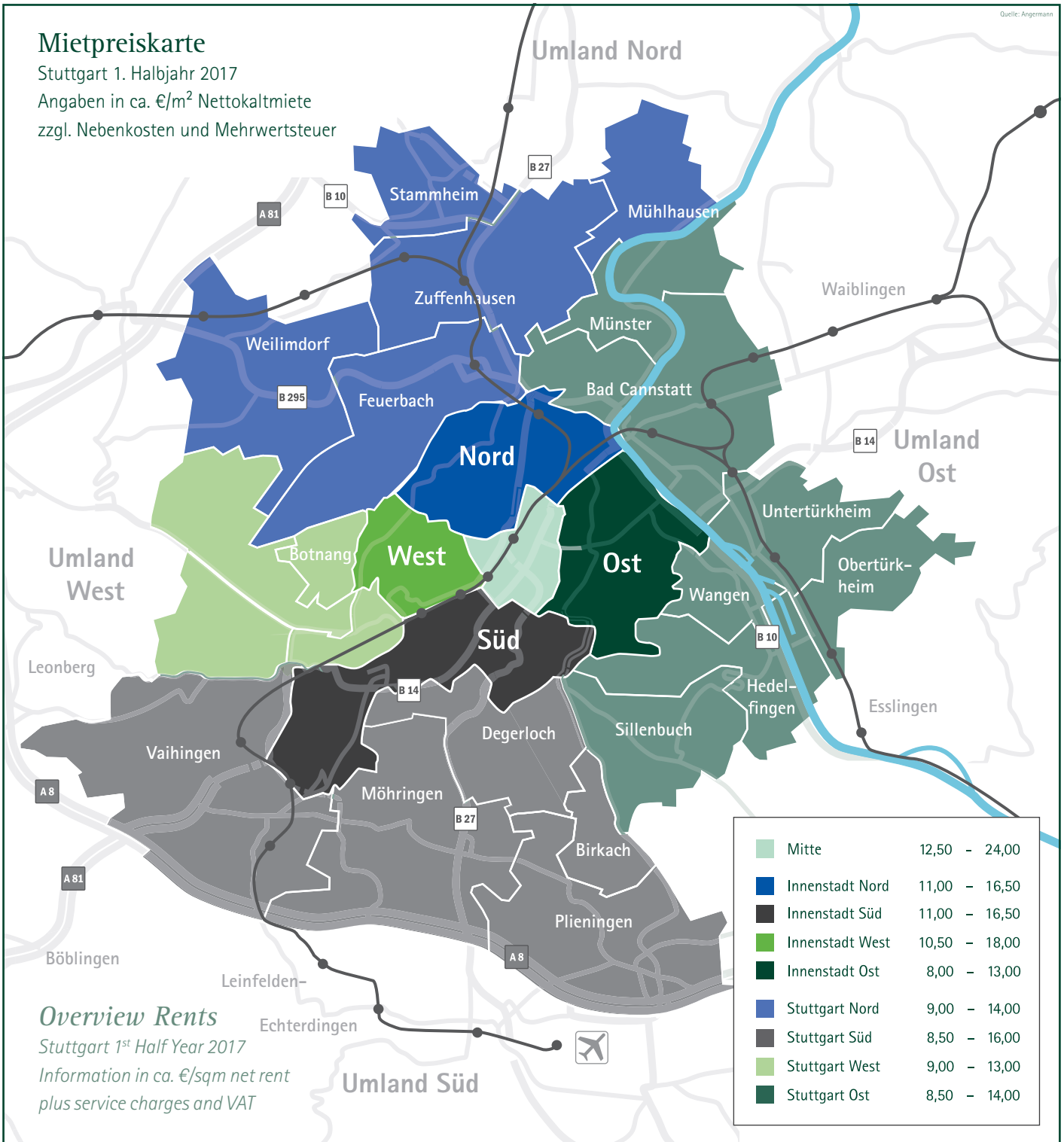
The dwindling supply of available office space is also having an effect on office rents: for instance, the prime monthly rent increased from €23.00 to €24.00/sqm between the first and second quarters, reaching its highest ever value in Stuttgart; whereas the change in the average rent has been more moderate, rising from €13.00 to €13.10/sqm. It is anticipated that landlords will demand higher rents over the coming months due to the numerous enquiries in the market. As a result of these improved market conditions, landlords will only be compelled in exceptional cases to grant incentives such as rent-free periods or contributions towards the cost of tenant improvements and fit-outs. An easing of tensions in the office market through the construction of new-build projects is not expected in the short to medium term, as most projects currently under construction are reserved by owner-occupiers or are already almost fully-let prior to completion. The most active submarkets in Stuttgart in the first quarter were Stuttgart City, the Downtown area and Leinfelden-Echterdingen due to the Daimler owner-occupier deal.



Mietpreiskarte

Stuttgart 1. Halbjahr 2017

Angaben in ca. €/m² Nettokaltmiete
 zzgl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer



Overview Rents

Stuttgart 1st Half Year 2017

Information in ca. €/sqm net rent
 plus service charges and VAT

Angermann Real Estate Advisory AG

Angermann Investment Advisory AG

info@angermann.de

www.bürosuche.de

www.angermann.de

Hamburg

ABC-Strabe 35

20354 Hamburg

Tel. +49 (0)40-34 34 36

Fax +49 (0)40-3 49 14-340

Berlin

Lennéstraße 1

10785 Berlin

Tel. +49 (0)30-23 08 28-0

Fax +49 (0)30-23 08 28-56

Stuttgart

Bolzstraße 3

70173 Stuttgart

Tel. +49 (0)711-22 45 15-50

Fax +49 (0)711-22 45 15-10

Hannover

Windmühlenstraße 3

30159 Hannover

Tel. +49 (0)511-93 61 92-0

Fax +49 (0)511-93 61 92-22

Frankfurt

Guillettstraße 48

60325 Frankfurt am Main

Tel. +49 (0)69-5 05 02 91-0

Fax +49 (0)69-5 05 02 91-99