

Research Stuttgart

Büromarktbericht Stuttgart
1. Halbjahr 2018

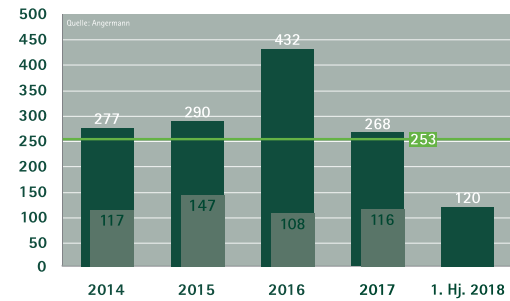
*Office Market Report Stuttgart
1st Half 2018*



Den Markt im Blick.

Büroflächenumsatz, *Office Take-up*

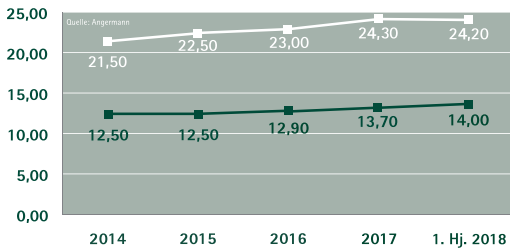
Stuttgart 2014-2018



- Vermietungsleistung, *Take-up*
- 1. Halbjahr Vorjahre, 1st half prior years
- 10-Jahres-Durchschnitt, *10 year average*

Büromieten, *Office Rents*

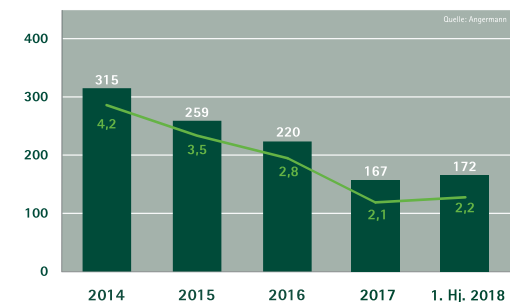
Stuttgart 2014-2018



- Spitzenmiete in €/m², *Top-rent in €/sqm*
- Durchschnittsmiete in €/m², *Average rent in €/sqm*

Büroflächenleerstand, *Vacancy*

Stuttgart 2014-2018



- Leerstandsquote in %, *Vacancy rate in %*
- Leerstand in 1.000 m², *Vacancy in 1,000 sqm*

Stuttgarter Büromarkt verzeichnet leichte Umsatzsteigerung dank Eigennutzer

Wer in Stuttgart Büroflächen anmieten möchte, sollte Geduld mitbringen und sich vor allen Dingen rechtzeitig auf die Suche begeben. Einer schnellen Vermittlung steht häufig der akute Flächenmangel gegenüber. Zwar konnten im ersten Halbjahr 2018 bislang ca. 120.000 m² und damit 3 % mehr als im Vorjahreszeitraum vermietet werden, doch aufgrund der Anzahl an offenen Gesuchen wäre eine weitaus größere Vermietungsleistung möglich gewesen. Ebenso gilt es zu berücksichtigen, dass Eigennutzerabschlüsse einen Anteil von über 50 % am Ergebnis haben. So entfallen allein etwa 50.000 m² auf ein Neubauvorhaben von Bosch in Feuerbach. Vom Land Baden-Württemberg werden zudem ca. 10.800 m² in der Stuttgarter Innenstadt (Kriegsbergstraße 32) als Eigennutzer bezogen. Eine Prognose für den Gesamtjahresumsatz fällt aufgrund der dramatische Leerstandssituation schwer. Nach der ersten Jahreshälfte stehen nur noch ca. 172.000 m² an freien Büroflächen in der baden-württembergischen Landeshauptstadt zur Verfügung. Bei einem Gesamtflächenbestand von ca. 7,9 Mio. m² entspricht dies einer Leerstandsquote von 2,2 %. Ein Jahresergebnis im Bereich des 10-Jahres-Durchschnitts von ca. 253.000 m² erscheint nach jetzigem Stand nur schwer möglich zu sein.

Stuttgart office market shows slight rise in take-up thanks to owner-occupiers

Anyone wishing to rent office space in Stuttgart must have patience and, above all, time for their search. A speedy and successful conclusion is often hampered by the acute shortage of space. Approx. 120,000 sqm have been leased in the first six months of this year, 3% more than in the same period last year. Nonetheless, letting performance could have been even higher given the number of enquiries currently in the market. It is also important to note that owner-occupiers were responsible for over 50% of the result, with Bosch's new-build project in Feuerbach accounting for around 50,000 sqm. The State of Baden-Württemberg as owner-occupiers has also moved into approx. 10,800 sqm of office space in Stuttgart city centre (Kriegsbergstrasse 32). It is difficult to forecast take-up for the year as a whole in view of the extremely low volume of vacancies. At the mid-point of the year, only approx. 172,000 sqm of office space was vacant in the Baden-Württemberg state capital. Based on a total office stock of approx. 7.9 million sqm, there is a vacancy rate of 2.2%. With this in mind, it seems unlikely that the total take-up for the year as a whole will reach the 10-year average of approx. 253,000 sqm.



Vermieter nutzen Flächenmangel zur Mieterhöhung

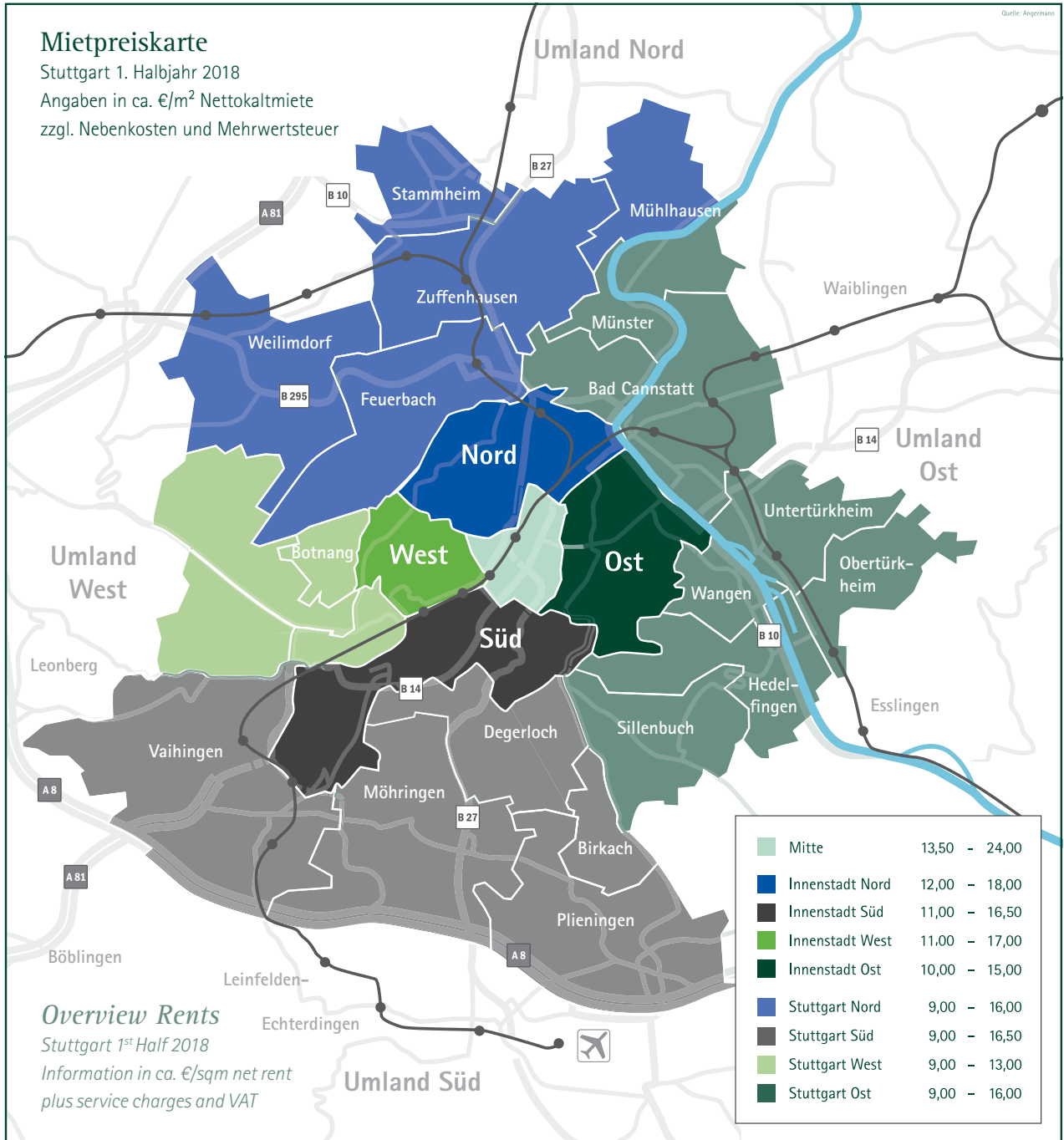
Der stetige Rückgang an freien Büroflächen veranlasst immer mehr Eigentümer die Preise zu erhöhen. Am deutlichsten wird dies bei der Durchschnittsmiete, die gegenüber dem vierten Quartal 2017 einen Anstieg von 13,70 €/m² auf 14,00 €/m² verzeichnete. Die Spitzenmiete ist hingegen leicht rückläufig und beträgt nach dem ersten Halbjahr 24,20 €/m². Auch im weiteren Jahresverlauf ist hier mit einer Stagnation bzw. einem Rückgang zu rechnen, da der Großteil der hochpreisigen und qualitativ hochwertigen Büroflächen mittlerweile vermietet ist und Abschlüsse in diesem Mietpreissegment nur noch vereinzelt vorkommen werden. Aufgrund der für Vermieter günstigen Marktsituation bleiben Incentives wie mietfreie Zeiten oder die Bezuschussung von Ausstattungs- und Ausbaumaßnahmen die Ausnahme auf dem Stuttgarter Büromarkt. Anmietungsstärkste Stuttgarter Bürolagen waren im ersten Halbjahr die Stuttgarter City, die Innenstadt sowie durch die Bosch Eigennutzung Feuerbach. Aktivste Branchen waren der Industriesektor sowie die öffentliche Hand und die IT- und Telekommunikationsbranche. Neubauprojekte werden kurz- oder mittelfristig nicht zu einer nennenswerten Veränderung der angespannten Angebotssituation führen, da sie bereits einen hohen Vorvermietungsstand aufweisen.

Landlords exploit space shortage to increase rents

The steady decline in the volume of vacant office space is inducing a growing number of owners to increase their rents. This is most evident in the case of the average rent, which has increased from €13.70 to €14.00/sqm since the final quarter of 2017. Conversely, the prime rent has declined slightly by the end of the first six months to €24.20/sqm. As most of the high-priced and high-quality office space has now been let and there are very few deals concluded in this rental price segment, a stagnation or further decline of the prime rent can be expected during the course of this year. Market conditions remain favourable for landlords and, consequently, incentives such as rent-free periods or contributions towards building, fit-out and refurbishment works are now the exception in the Stuttgart office market. The City, the City Centre and Feuerbach (thanks to Bosch's owner-occupier deal) were the most active office locations in Stuttgart in the first half of the year. The most active sectors in the office market have been the public sector and IT & Communications. New construction projects will not provide any relief to the supply shortage in the short to medium term, as most are already significantly pre-let.

Marktbericht zum
DOWNLOAD!





Angermann Real Estate Advisory AG

Angermann Investment Advisory AG

info@angermann.de

www.bürosuche.de | www.angermann-real-estate.de

Hamburg

ABC-Straße 35

20354 Hamburg

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

Berlin

Lennéstraße 1

10785 Berlin

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

Stuttgart

Bolzstraße 3

70173 Stuttgart

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

Hannover

Windmühlenstraße 3

30159 Hannover

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

Frankfurt

Guillettstraße 48

60325 Frankfurt am Main

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